

Projet « An de Steng » à Contern



Construction de 34 maisons unifamiliales et de 121 appartements

Ce projet de construction à coût modéré est réalisé en collaboration avec la commune de Contern et est réparti sur une surface de 5,73 hectares. Au total, 34 maisons unifamiliales et 18 résidences avec 121 appartements seront construits. La vente et la construction seront réalisées en plusieurs phases distinctes.

PHASE 1 : CONSTRUCTION DE 5 RÉSIDENCES

La première phase de construction comprend au total 5 résidences.

Dans le cadre de la séance d'information publique du 26 septembre 2018, la vente de 4 résidences comprenant au total 26 appartements, allant de 1 à 4 chambres à coucher, est lancée.

Les résidences sont composées comme suit :

- ✓ Résidence JADE : 8 appartements
 - 6 appartements à 2 chambres à coucher (de 80 m² à 86 m²)
 - 2 appartements à 3 chambres à coucher (de 106 m² à 107 m²)

- ✓ Résidence AMBRE : 7 appartements
 - 1 appartement à 1 chambre à coucher (60 m²)
 - 2 appartements à 2 chambres à coucher (de 76 m²)
 - 2 appartements à 3 chambres à coucher (de 94 à 100 m²)
 - 2 appartements à 4 chambres à coucher (107 m²)

- ✓ Résidence CORAIL : 6 appartements
 - 4 appartements à 2 chambres à coucher (de 82 à 86 m²)
 - 2 appartements à 3 chambres à coucher (de 100 m²)

- ✓ Résidence DOLOMITE : 5 appartements
 - 1 appartement destiné à un cabinet de kinésithérapie (pas en vente)
 - 2 appartements à 2 chambres à coucher (de 82 m²)
 - 2 appartements à 3 chambres à coucher (100 m²)

Avec des surfaces utiles d'habitation de 60 m² à 107 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, il aura droit à une prime d'Aide à la construction d'ensembles fixée à 28.706 euros.

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

La cinquième résidence nommée BASALTE, comprenant 7 appartements, est quant à elle destinée à la location sociale.

Des emplacements sont également disponibles dans nos résidences. Ceux-ci sont répartis dans deux garages souterrains distincts.

- ✓ 12 emplacements au souterrain de la résidence JADE
- ✓ 38 emplacements au souterrain commun des résidences AMBRE, CORAIL, DOLOMITE et BASALTE.

Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir un emplacement, s'il le souhaite.

CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux d'infrastructure de ce projet de construction ont débuté au premier trimestre 2018.

Les travaux de construction de cette première phase, c'est-à-dire des 5 premières résidences, sont actuellement en cours et devraient être achevés d'ici printemps 2021.

Le début et la fin des autres phases de construction seront communiqués ultérieurement. Cependant, la vente des premières maisons unifamiliales et d'autres appartements est prévue pour le 2^e semestre 2019. À cette occasion, une autre séance d'information sera tenue ultérieurement 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 Contern.

À ce titre étaient éligibles, les personnes qui, au 26 septembre 2018, remplissaient 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 résidence 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 26 septembre 2018, les personnes intéressées ont été priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché jusqu'au **24 octobre 2018**. Le droit de priorité exposé ci-dessus a pris fin à cette date limite. 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 Contern 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 Contern, 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 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 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

Les appartements de 2 à 4 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. L'appartement à 1 chambre à coucher dispose quant à lui d'un hall, d'un séjour avec cuisine et d'une salle de bains.

Une buanderie commune se trouve au sous-sol et est mise à disposition de tous les résidents. Une cave privative est également attribuée à chaque logement.

Des jardins privatifs sont destinés aux logements du rez-de-chaussée.

La place centrale, commune aux résidences, est équipée d'aménagements spécifiques (arbres, mobilier urbain, jeux...).

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

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 25 appartements varient entre 263.810 euros et 462.861 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 **203.537 euros et 384.155 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 021 et 022 (résidence JADE), 072 et 073 (résidence AMBRE), 087 (résidence CORAIL) et, 078 et 088 (résidence DOLOMITE), le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 072 de la résidence AMBRE s'élève à 462.861 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%	462.861 euros	462.861 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros <i>(et non pas 55.385 euros**)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 55.385 euros**)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 412.861 euros	= 412.861 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 28.706 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 384.155 euros	= 412.861 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 065 de la résidence AMBRE s'élève à 389.220 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 342.647 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%	= 389.220 euros	= 389.220 euros
Remboursement TVA **	- 46.573 euros	- 46.573 euros
Prix de vente TTC 3%	= 342.647 euros	= 342.647 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 28.706 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 313.941 euros	= 342.647 euros

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

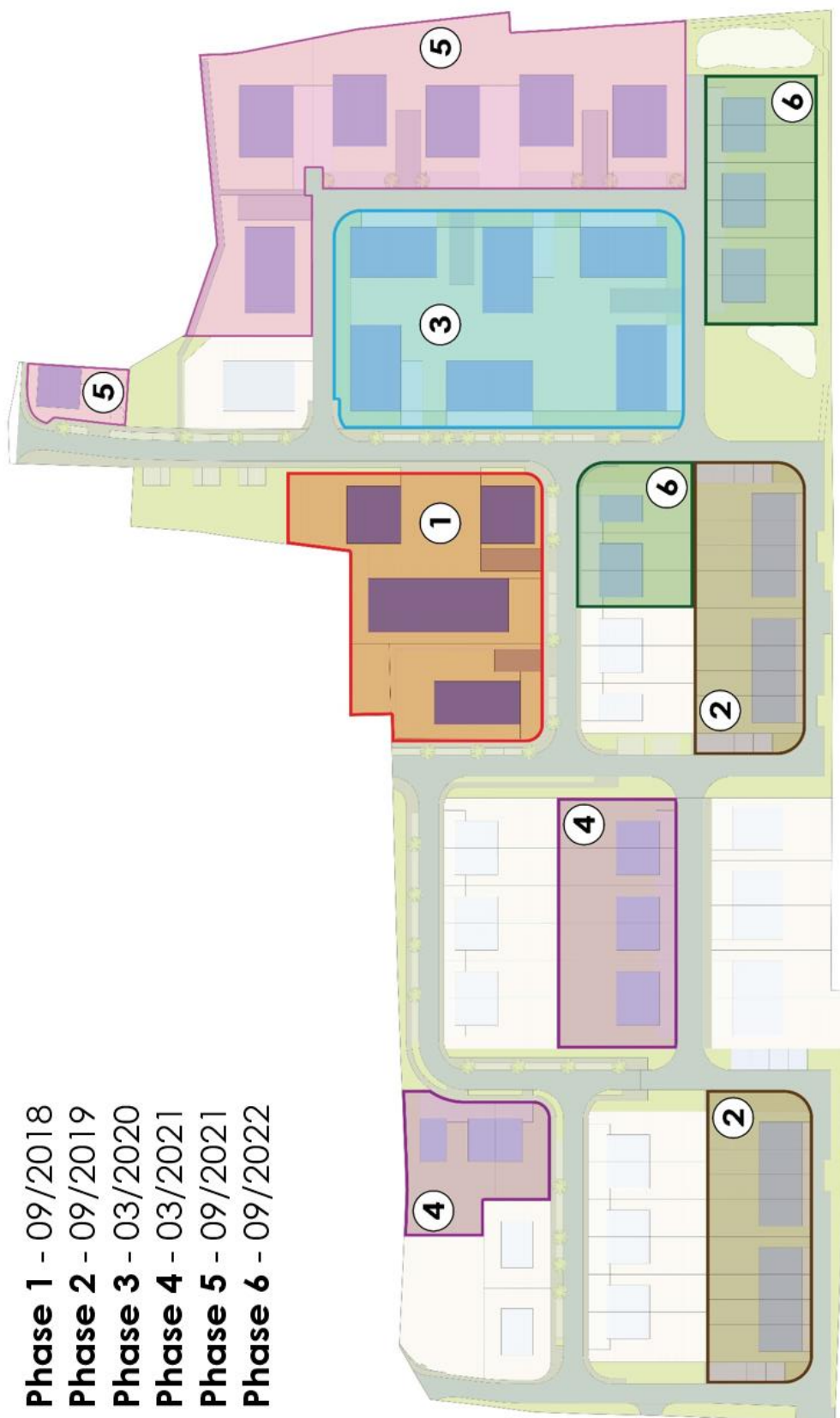
** différence entre TVA 3% et TVA 17%

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

La liste des prix des 25 premiers logements destinés à la vente (cabinet de kinésithérapeute exclu) peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/contern-an-de-steng/>.

✓ Les emplacements

Les prix des emplacements varient entre 26.997 euros et 33.558 euros TVA 17%.



- Phase 1** - 09/2018
- Phase 2** - 09/2019
- Phase 3** - 03/2020
- Phase 4** - 03/2021
- Phase 5** - 09/2021
- Phase 6** - 09/2022