

Projet « An den Reezen » à Walferdange - Helmsange

Construction de 40 appartements

Ce projet de construction à coût modéré est réalisé en collaboration avec la Commune de Walferdange. Au total, 40 appartements seront construits.

CONSTRUCTION DE 2 RÉSIDENCES

Deux résidences seront construites à Helmsange dans la Commune de Walferdange.

La résidence DUMALIS comprend au total 20 appartements et est destinée à la vente.
La résidence VILLOSA comprend également 20 appartements et est destinée à la location sociale.

Dans le cadre de la séance d'information publique du 6 novembre 2018, la vente de la résidence DUMALIS, notamment des 20 appartements, allant de 1 à 3 chambres à coucher, est lancée.

La résidence DUMALIS est composée comme suit :

- 1 appartement à 1 chambre à coucher (de 58 m²)
- 13 appartements à 2 chambres à coucher (de 82 m² à 84 m²)
- 6 appartements à 3 chambres à coucher (de 104 m² à 105 m²)

Avec des surfaces utiles d'habitation de 58 m² à 105 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 24.580 euros.

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

32 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 en novembre 2018 et devraient être achevés au printemps 2021.

L'emménagement pourra ainsi avoir lieu vers mi-2021.

CONDITIONS DE VENTE

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

À ce titre sont éligibles, les personnes qui, au 6 novembre 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 6 novembre 2018, les personnes intéressées ont été priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché jusqu'au **23 novembre 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.

DROIT DE PRÉEMPTION

Pour ce projet de construction à Walferdange, 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

Tous les appartements de la résidence DUMALIS sont desservis par une cage d'escaliers intérieure, unique et commune.

Pour certains appartements du RDC, l'accès se fait de manière indépendante et directe depuis l'extérieur et de plain-pied. Pour certains appartements du premier et du deuxième étage, l'accès se fait également par une coursive extérieure.

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 au sous-sol et est mise à disposition de tous les propriétaires. Une cave privative est également attribuée à chaque logement.

Il n'y a pas de jardins privatifs.

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

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 20 appartements varient entre 258.529 euros et 433.549 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 **203.014 euros et 358.969 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 058, 059, 064, 065 et 070, le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 070 s'élève à 433.549 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%	433.549 euros	464.749 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros <i>(et non pas 51.878 euros**)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 51.878 euros**)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 383.549 euros	= 383.549 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 24.580 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 358.969 euros	= 383.549 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 060 s'élève à 337.086 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 296.751 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%	= 337.086 euros	= 337.086 euros
Remboursement TVA **	- 40.335 euros	- 40.335 euros
Prix de vente TTC 3%	= 296.751 euros	= 296.751 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 24.580 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 272.171 euros	= 296.751 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 20 logements destinés à la vente peut être consultée sur notre site internet <https://snhbm.lu/projet/helmsange-an-den-reezen/>.

✓ Les emplacements

Les prix des emplacements varient entre 26.105 euros et 27.980 euros TVA 17%.

