

PRÉSENTATION DU PROJET

Ce projet de construction à coût modéré est réalisé en collaboration avec la Commune de Bettendorf. Au total, 9 maisons unifamiliales, destinées à la vente, et 2 résidences comprenant au total 10 appartements, destinées à la location sociale pour le compte de la Commune, seront construites.

La Commune a confié à la SNHBM une mission d'urbaniste, d'architecte et d'entreprise générale. Dans l'accomplissement de cette mission, la Société a chargé le bureau d'études BENG d'élaborer le PAP couvrant le terrain sur lequel les 9 maisons ainsi que les 2 résidences seront construites.

MAISONS UNIFAMILIALES

Dans le cadre de la séance d'information publique du 30 janvier 2019, la vente de 9 maisons est lancée. Des maisons en bande ainsi que des maisons jumelées sont construites.

Avec des surfaces utiles d'habitation de 138 m² à 139 m², ces maisons 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 53.982 euros.

Toutes les maisons unifamiliales sont projetées avec des surfaces utiles d'habitations inférieures à 140 m² et par conséquent, valables pour pouvoir bénéficier d'une prime de construction.

Les maisons en bande sont composées comme suit :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle de douche, débarras, cuisine ouverte sur séjour avec accès à la terrasse et au jardin
- au 1^{er} étage : 4 chambres à coucher, une salle de bains
- aux combles : buanderie, local technique

Les maisons jumelées comprennent, quant à elles :

- au rez-de-chaussée : local technique, wc séparé, débarras, cuisine ouverte sur séjour avec accès à la terrasse et au jardin
- au 1^{er} étage : 4 chambres, une salle de bains
- aux combles : buanderie

Ces maisons unifamiliales ne comprennent pas de garage, mais disposent d'un carport qui peut accueillir une à deux voitures. Les maisons pour lesquelles le carport ne dispose que d'un seul emplacement profitent d'un deuxième emplacement privé à ciel ouvert.

Les maisons en bande disposent également d'un abri de jardin en bois et les maisons jumelées, d'une remise extérieure près du carport, à défaut de ne pas comprendre de cave.

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/bettendorf-hannert-dem-schlass/>.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE

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

PRIX

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

Les prix des 9 maisons unifamiliales varient entre 539.598 euros et 602.545 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 **435.616 euros et 498.563 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 toutes les maisons unifamiliales de ce projet, le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de la maison du gr. 2 - IH3012 s'élève à 539.598 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%	539.598 euros	539.598 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 64.567 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 64.567 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 489.598 euros	= 489.598 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 53.982 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 435.616 euros	= 489.598 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 la maison du gr. 3 - IH3015 s'élève à 602.545 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 subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	= 602.545 euros	= 602.545 euros
Remboursement TVA **	- 50.000 euros (et non pas 72.099 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 72.099 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 552.545 euros	= 552.545 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 53.982 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 498.563 euros	= 552.545 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 9 maisons destinées à la vente peut être consultée sur notre site internet <https://snhbm.lu/projet/bettendorf-hannert-dem-schlass/>.

CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux d'infrastructures sont en cours. Les travaux de construction débutent au printemps 2019 et devraient être achevés au printemps 2021. L'emménagement pourra ainsi avoir lieu au printemps 2021. 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 Bettendorf.

À ce titre sont éligibles, les personnes qui, au 30 janvier 2019, remplissent au moins une des conditions suivantes :

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

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 30 janvier 2019, les personnes intéressées sont priées de remettre un dossier de candidature complet à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. 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

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 431,49 euros pour une maison unifamiliale. 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.

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

© SNHBM, BENG



