

# Projet « Réngmauer - Oischtgesgässel » à Grevenmacher



## CONSTRUCTION DE 3 MAISONS UNIFAMILIALES

Avec des surfaces utiles d'habitation de 122,51 m<sup>2</sup> à 125,60 m<sup>2</sup>, ces maisons répondent aux critères de la loi concernant l'aide au logement.

Ce projet est uniquement réservé aux personnes qui sont éligibles aux aides au logement. Ils peuvent ainsi bénéficier d'une prime de construction. L'acquéreur aura droit à une prime d'Aide à la construction d'ensembles fixée à 32.366 €.

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

La conception de ces maisons a été élaborée par les bureaux d'architectes *Alain Leer et BENG*.

## CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux de construction débutent en novembre 2019 et devraient être achevés en 2021. L'emménagement pourra ainsi avoir lieu en septembre 2021.

## CONDITIONS DE VENTE

Ces 3 maisons unifamiliales sont vendues à des personnes :

- ✘ qui ne sont pas propriétaire d'un autre logement
- ✘ auxquelles le logement servira d'habitation effective, principale et permanente
- ✘ qui remplissent les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement

## DROIT DE PRÉEMPTION

Pour ce projet de construction à Grevenmacher, l'acquéreur s'engage à occuper personnellement 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 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.

## DESCRIPTION

Toutes les maisons unifamiliales sont projetées avec des surfaces utiles d'habitations inférieures à 140 m<sup>2</sup> et par conséquent, valables pour pouvoir bénéficier d'une prime de construction.

Ces maisons unifamiliales ne disposent pas de cave. Elles disposent toutefois d'une armoire située à l'arrière de la maison et d'une petite terrasse qui donne sur la rue.

Il n'y a pas de garage, de carport, ni d'emplacement prévu devant la maison. Cependant, il est possible de louer un emplacement dans le garage souterrain de la résidence « Réngmauer » qui se trouve en face des dites maisons.

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

## PRIX

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

Les prix des 3 maisons unifamiliales varient entre 510.768 € et 514.278 € TTC 17%.

Après prise en considération du taux super-réduit de 3% de TVA et de la prime d'Aide à la construction d'ensembles (ACE), le client payera le prix de vente subventionné qui varie de **428.402 € à 431.912 € TTC**.

Veillez 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** : Le prix de vente TTC 17% de la maison IH 2700 s'élève à 514.278 €. 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 :

	<b>Prix de vente subventionné *</b>
Prix de vente TTC 17%	514.278 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros <i>(et non pas 61.538 euros**)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 464.278 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles	- 32.366 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>
<b>Prix de vente final</b>	<b>= 431.912 euros</b>

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

\*\* différence entre TVA 3% et TVA 17%

La liste des prix des 3 maisons destinées à la vente peut être consultée sur notre site internet <https://snhbm.lu/projet/grevenmacher-rengmauer/>.