

Projet de la SNHBM **ALZINGEN *Rothweit II***



© SNHBM - image non contractuelle

PRÉSENTATION DU PROJET

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 sont construits.

La vente de la première résidence avec les 17 premiers appartements est clôturée depuis mars 2019.

Actuellement, une nouvelle phase de vente est lancée.

3 résidences comptant au total 21 appartements sont en cours de construction :

- La résidence TIMO avec 6 appartements
- La résidence MIRTO avec 6 appartements
- La résidence CUMINO avec 9 appartements

14 maisons unifamiliales sont mises en chantier au printemps 2020 ; toutes destinées à la vente.

Dans le cadre de la séance d'information du mardi, 1^{er} octobre 2019, la vente des 3 résidences et des 14 maisons unifamiliales est officiellement lancée.

LES RÉSIDENCES TIMO, MIRTO & CUMINO

La résidence TIMO est composée comme suit :

- 6 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 99 m² à 102 m²)

La résidence MIRTO est composée comme suit :

- 6 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 99 m² à 102 m²)

La résidence CUMINO est composée comme suit :

- 8 appartements à 2 chambres à coucher (+/- 79 m² à 90 m²)
- 1 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 99 m²)

Avec des surfaces utiles d'habitation de moins de 120 m², tous les logements de ces 3 résidences 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 33.228 euros.

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

EMPLACEMENTS - GARAGE SOUTERRAIN DES 3 RÉSIDENCES

42 emplacements sont également destinés à la vente au souterrain commun des 3 résidences. Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir jusqu'à 2 emplacements, s'il le souhaite.

MAISONS UNIFAMILIALES

Avec des surfaces utiles d'habitation d'environ 139 m², les 14 maisons unifamiliales 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 57.663 euros.

Les maisons sont composées comme suit :

- RDC : hall d'entrée, buanderie, WC séparé, débarras, séjour, salle à manger, cuisine
- 1^{er} étage : 3 chambres à coucher, salle de bains
- Combles : 4^e chambre aménagée, salle de douche en option (13.200 € TTC)

Ces maisons unifamiliales ne comprennent pas de garage, ni de cave, mais disposent d'un carport qui peut accueillir une ou deux voitures.

Les maisons disposent également d'une terrasse, d'un jardin ainsi que d'un abri de jardin. Une marquise est proposée en option :

- Groupes 1, 2 et 4 : 5.900 € TTC (500x300)
- Groupe 3 : 5.100 € TTC (300x300)

Les acquéreurs de ces maisons pourront jouir chacun d'une terrasse, d'un jardin privatif.

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

CLASSE ÉNERGÉTIQUE

Les résidences et les maisons unifamiliales sont construites conformément aux critères prévalant pour les immeubles passifs (classe énergétique NZEB, *Nearly Zero Energy Building*).

PRIX

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

✓ Les appartements

Résidences	Prix de vente 17 % TVA	Prix subventionné TTC
TIMO	424.618 € - 460.232 €	341.390 € - 377.004 €
MIRTO	424.674 € - 460.228 €	341.446 € - 377.000 €
CUMINO	367.155 € - 422.308 €	289.994 € - 339.080 €

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.

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 tous les appartements des résidences TIMO et MIRTO ainsi que pour l'appartement 070 de la résidence CUMINO, le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 065 à 3 chambres à coucher de la résidence TIMO s'élève à 424.618 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%	424.618 euros	424.618 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 50.809 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 50.809 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 374.618 euros	= 374.618 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 33.228 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 341.390 euros	= 374.618 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 068 à 2 chambres à coucher de la résidence CUMINO s'élève à 368.919 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 290.812 euros.

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%	368.919 euros	368.919 euros
Remboursement TVA	- 44.145 euros**	- 44.145 euros**
Prix de vente TTC 3%	= 324.774 euros	= 324.774 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 33.228 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 291.546 euros	= 324.774 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

✓ Les emplacements

Les emplacements sont disponibles à partir de 26.496 euros TVA 17%.

La liste des prix des 3 résidences et des emplacements y relatifs en vente peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/alzingen-rothweit-II/>.

✓ Les maisons unifamiliales

Le prix des maisons unifamiliales varie entre 562.903 € et 667.035 € (TVA 17%). Le prix de vente subventionné varie entre 455.240 € et 559.372 € (TTC).

Pour toutes les maisons, l'application du taux super-réduit de 3% de TVA engendre l'atteinte du plafond des 50.000 euros de TVA remboursée.

Exemple : Le prix de vente TTC 17% de la maison de coin IH 3349 s'élève à 591.072 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%	591.072 euros	591.072 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 70.727 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 70.727 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 541.072 euros	= 541.072 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 57.663 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 483.409 euros	= 541.072 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 maisons unifamiliales en vente peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/alzingen-rothweit-II/>.

CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux d'infrastructures sont en cours.

- Résidences : les travaux de constructions sont en cours.
- Maisons unifamiliales : le début des travaux est prévu pour mars 2020.

Dates de remise des clés prévues :

Résidences	printemps 2022
Maisons unifamiliales	printemps 2022

Ces dates sont à titre informatif et restent à confirmer à l'acte notarié et suivant avis du coordinateur de chantier

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 Hesperange.

À ce titre sont éligibles, les personnes qui, au 1^{er} octobre 2019, 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 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 1^{er} octobre 2019, les personnes intéressées sont priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. jusqu'au **22 octobre 2019, 17.00 heures**. Le droit de priorité exposé ci-dessus prend fin à cette date limite. 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

Les logements construits à Alzingen *Rothweit II* sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose. Ce droit concerne uniquement le terrain ; l'immeuble est vendu en pleine propriété. Il s'agit d'un droit à longue durée conclu pour 99 ans.

L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds ; il a donc la faculté de céder son droit gratuitement ou à titre onéreux, de l'hypothéquer et de le grever de servitudes pour la durée de sa jouissance. Il s'oblige et oblige ses héritiers à ne rien faire qui puisse diminuer la valeur du terrain faisant l'objet du contrat de bail.

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 236,78 euros pour un appartement, à 23,94 euros pour un emplacement et à 438,48 euros pour une maison (indice 08/2019). Ces loyers varient en fonction de l'indice des prix à la consommation.

À l'expiration du droit d'emphytéose, la Société 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.

Liste des prix des appartements des résidences TIMO, MIRTO & CUMINO à Alzingen Rothweil II

Niveau	Résidence	Appartement	Surface utile d'habitation (m ²)	Nombre de chambres	Prix de vente TVA 17 %	Prix de vente TTC 3%	Prime ACE	Prix de vente subventionné TTC 3%*
0	T I M O	064	102,12	3	434 082 €	382 140 €	33 228 €	350 854 €**
0		065	99,76	3	424 618 €	373 809 €	33 228 €	341 390 €**
I.		071	102,12	3	451 447 €	397 428 €	33 228 €	368 219 €**
I.		072	102,12	3	450 875 €	396 924 €	33 228 €	367 647 €**
II.		078	102,12	3	460 232 €	405 161 €	33 228 €	377 004 €**
II.		079	102,12	3	459 641 €	404 641 €	33 228 €	376 413 €**
0	M I R T O	066	99,71	3	424 674 €	373 858 €	33 228 €	341 446 €**
0		067	99,76	3	424 462 €	373 672 €	33 228 €	341 234 €**
I.		073	102,12	3	451 104 €	397 126 €	33 228 €	367 876 €**
I.		074	102,12	3	451 447 €	397 428 €	33 228 €	368 219 €**
II.		080	102,12	3	459 874 €	404 846 €	33 228 €	376 646 €**
II.		081	102,12	3	460 228 €	405 158 €	33 228 €	377 000 €**
0	C U M I N O	069	90,86	2	375 934 €	330 950 €	33 228 €	297 722 €
0		070	99,50	3	422 308 €	371 775 €	33 228 €	339 080 €**
0		068	88,82	2	368 919 €	324 774 €	33 228 €	291 546 €
I.		076	79,71	2	367 155 €	323 222 €	33 228 €	289 994 €
I.		077	79,71	2	367 155 €	323 222 €	33 228 €	289 994 €
I.		075	88,82	2	390 723 €	343 970 €	33 228 €	310 742 €
II.		083	79,71	2	375 637 €	330 689 €	33 228 €	297 461 €
II.		084	79,71	2	375 637 €	330 689 €	33 228 €	297 461 €
II.		082	88,82	2	400 088 €	352 214 €	33 228 €	318 986 €
II.								

* Remboursement TVA et Prime d'Aide à la construction d'ensembles (ACE) sont déjà déduites / prix à payer si vous recevez une prime de construction de l'Etat.

** Remboursement TVA atteint la limite prévue par la loi (max. 50.000 euros de TVA remboursée)

N.B. - La prime ACE n'est déduite que pour les bénéficiaires d'une prime de construction de l'Etat.

- Ces prix ne comprennent pas le prix d'un emplacement.

- Les surfaces inscrites dans ce tableau peuvent subir de légères modifications dues aux nécessités techniques de la construction ; elles n'incluent pas la surface des balcons / terrasses.

Liste des prix des maisons unifamiliales à Alzingen Rothweit II

Groupe	Type	IH	Surface utile d'habitation	Prix de vente TVA 17 %	Prix de vente TTC 3%	Prime ACE	Prix de vente subventionné TTC 3% *
1	I	3347	139,96	614 472 €	564 472 €	57 663 €	506 809 € **
1	I	3348	139,96	614 472 €	564 472 €	57 663 €	506 809 € **
2	I	3349	139,96	591 072 €	541 072 €	57 663 €	483 409 € **
2	I	3350	139,96	562 903 €	512 903 €	57 663 €	455 240 € **
2	I	3351	139,96	562 903 €	512 903 €	57 663 €	455 240 € **
2	I	3352	139,96	591 072 €	541 072 €	57 663 €	483 409 € **
3	II	3353	139,96	667 035 €	617 035 €	57 663 €	559 372 € **
3	II	3354	139,96	621 317 €	571 317 €	57 663 €	513 654 € **
3	II	3355	139,96	621 317 €	571 317 €	57 663 €	513 654 € **
3	II	3356	139,96	655 335 €	605 335 €	57 663 €	547 672 € **
4	I	3357	139,96	602 772 €	552 772 €	57 663 €	495 109 € **
4	I	3358	139,96	574 603 €	524 603 €	57 663 €	466 940 € **
4	I	3359	139,96	574 603 €	524 603 €	57 663 €	466 940 € **
4	I	3360	139,96	602 772 €	552 772 €	57 663 €	495 109 € **

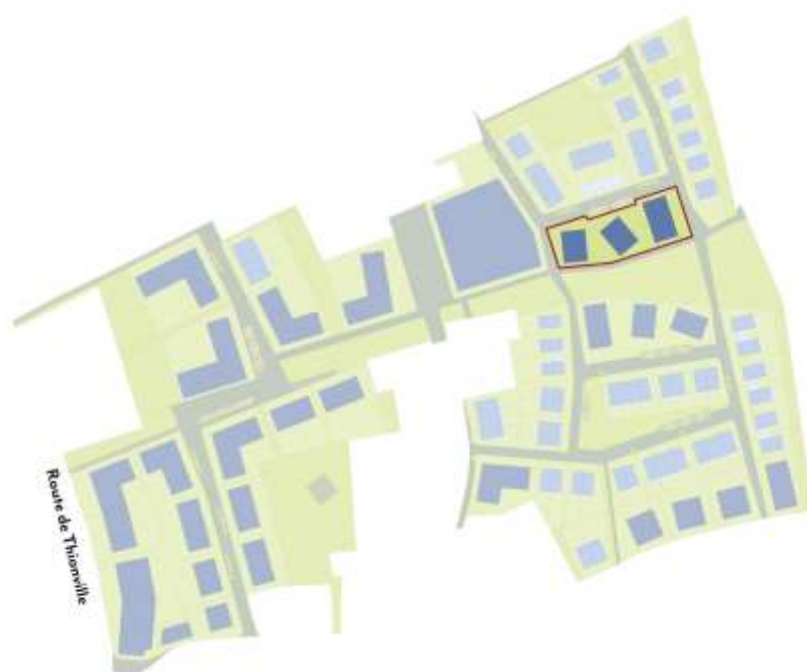
* Remboursement TVA et Prime d'Aide à la construction d'ensembles (ACE) sont déjà déduites / prix à payer si vous recevez une prime de construction de l'État
** Remboursement TVA atteint la limite prévue par la loi (max. 50.000 euros de TVA remboursée)

N.B. - La prime ACE n'est déduite que pour les bénéficiaires d'une prime de construction de l'État.

- Ces prix ne comprennent pas le prix d'un emplacement.
- Les surfaces inscrites dans ce tableau peuvent subir de légères modifications dues aux nécessités techniques de la construction ; elles n'incluent pas la surface des terrasses.

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

© SNHBM





SNHBM
Jessica Gaspar
Chargée des ventes
Chargée de la communication
Tel.: +352 44 82 92 - 556
E-mail: jessica.gaspar@snhbm.lu
 snhbm.lu





HESPERANGE *Um Holleschbiërg*



© ARCO - Architecture Company S.à.r.l. - image non contractuelle

PRÉSENTATION DU PROJET

Ce projet de construction à coût modéré est réalisé par la *Commune de Hesperange*.

Au total, 6 maisons unifamiliales sont construites.

Les maisons jumelées sont implantées au *Holleschbiertg*, rue du Stade 2000. Les bâtiments sont conçus comme des volumes simples et compacts, avec sous-sol sur toute la surface, pour garantir l'espace nécessaire aux techniques sans perdre en surface habitable. L'orientation Sud-Est côté jardin permet d'aménager de grandes fenêtres pour les pièces du séjour. Il s'agit de maisons en bois.

Dans le cadre de la séance d'information du mardi, 1^{er} octobre 2019, la vente de ces 6 maisons unifamiliales est officiellement lancée (cf. page 6, dernier paragraphe). Les candidatures sont ouvertes. Les rendez-vous dans les locaux de la SNHBM se feront début 2020.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. a été mandatée par Commune de Hesperange pour mener à bien la vente de ces maisons. Celle-ci est réalisée suivant les mêmes conditions que la vente du projet SNHBM « Alzingen Rothweit II ».

Les candidats-acquéreurs intéressés par ce projet doivent soumettre leur dossier de candidature auprès de la SNHBM. Pour plus d'informations, veuillez consulter les pages 6 et 7 reprenant les conditions de vente générales, ainsi que des explications relatives aux droits d'emphytéose et de préemption (identiques pour ce projet).



© ARCO - Architecture Company S.à.r.l. - image non contractuelle

MAISONS UNIFAMILIALES

Avec des surfaces utiles d'habitation d'environ 137 m², les 6 maisons unifamiliales 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 47.059,61 euros.

Les maisons sont composées comme suit :

- Sous-sol : cave, local technique, buanderie.
- RDC : hall d'entrée, séjour, salle à manger, cuisine, SDD et 4^e chambre.
- 1^{er} étage : 3 chambres à coucher, salle de bains.

Ces maisons unifamiliales ne comprennent pas de garage, mais disposent d'un carport qui peut accueillir une voiture. Une remise est également mise à disposition près du carport.

Les acquéreurs de ces maisons pourront jouir chacun d'une terrasse ainsi que d'un jardin privatif.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE

Les maisons sont construites conformément aux critères prévalant pour les immeubles passifs (classe énergétique AAA).

PRIX

Le projet *Um Holleschbiere* de la *Commune de Hesperange*, prévoit la vente de ces 6 maisons unifamiliales dans un état de finition complète sans aménagement de la cuisine, mais avec peinture intérieure.

Les prix de vente subventionnés sont estimés en moyenne à 600.000 euros.

Les prix définitifs seront communiqués début 2020.

CALENDRIER DE CHANTIER

Le début des travaux est prévu au printemps 2020.

Les remises des clés sont prévues pour fin 2021 / début 2022.

Ces dates sont à titre informatif et restent à confirmer à l'acte notarié et suivant avis de la Commune.

Les conditions essentielles des actes de vente notariés sont reprises pages 6 et 7.

Plus d'informations sur <https://snhbm.lu/projet/hesperange-um-holleschbiere/>.



DOSSIER DE CANDIDATURE

À la suite de la séance d'information du 1^{er} octobre 2019, les personnes intéressées sont priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. jusqu'au **22 octobre 2019, 17.00 heures**. Le droit de priorité exposé page 6 prend fin à cette date limite. Veuillez noter que les dossiers incomplets ne seront pas pris en considération et renvoyés au candidat-acquéreur.