

SNHBM

BELVAUX *Geessewee*

Séance d'information

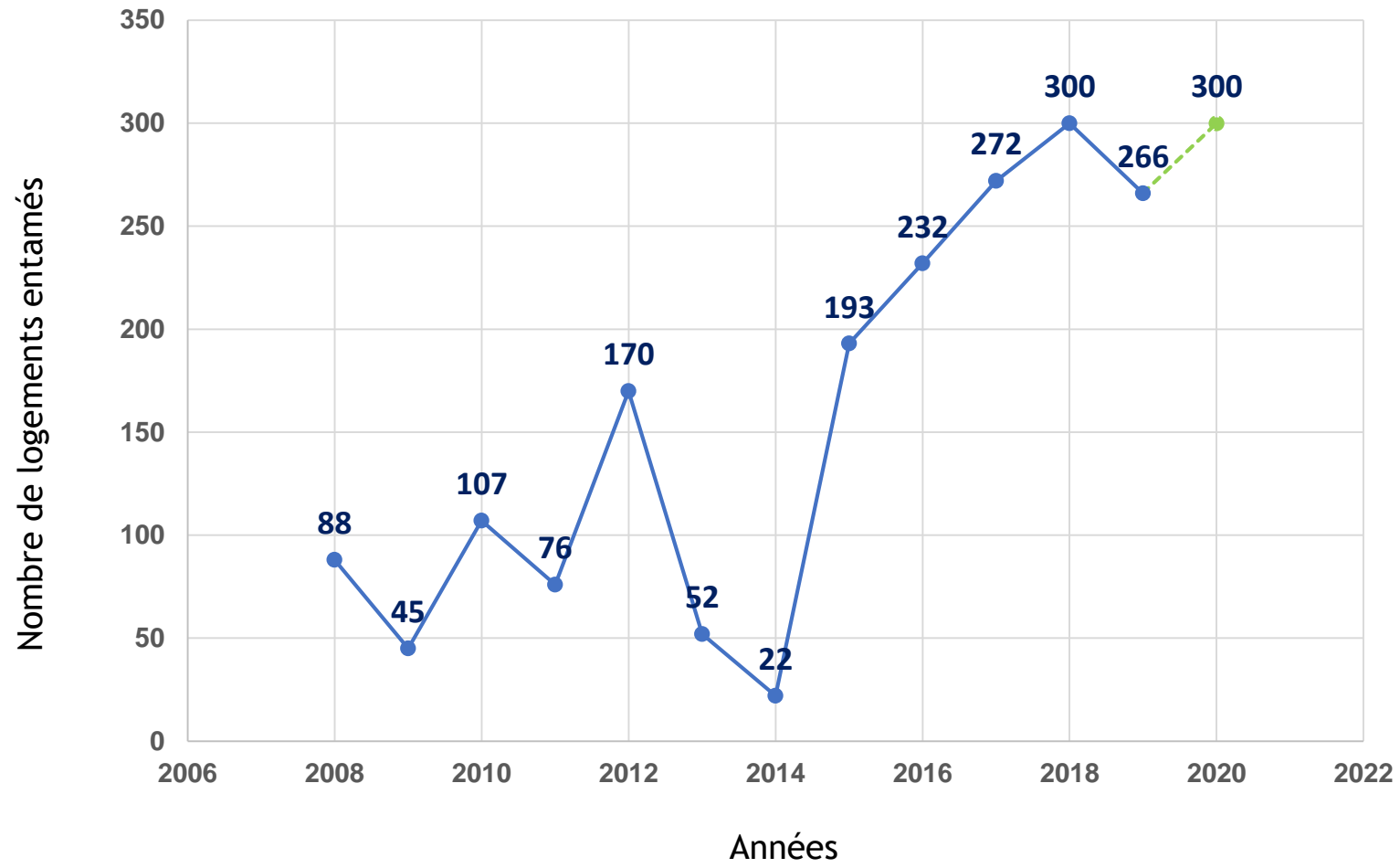
28 janvier 2020

Guy Entringer, Directeur

SNHBM : un promoteur public et social

- Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.
- Créée en 1919
- Construction au niveau national à coût modéré
- Rapport qualité-prix avantageux

Construction de logements



Localités



Notre offre

- Logements clés en main au stade de finition complète
(sauf peinture intérieure et cuisine)
- Matériaux de toute première qualité et rapport qualité-prix très avantageux
- Respect des surfaces afin de bénéficier des aides et subventions de l'État
- Le prix de vente inclut :
 - Les frais de construction
 - Les frais d'infrastructure
 - Les aménagements extérieurs
 - Les raccordements aux divers réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone et TV)

Personnalisation

- Vente des logements au début du chantier
- Dans la mesure du possible, la personnalisation de plusieurs éléments est réalisable */** :
 - Maçonneries intérieures (non portantes) - uniquement pour les maisons ; les maçonneries des appartements sont fixes
 - Revêtements de sols
 - Installations sanitaires
 - Portes intérieures
 - Prises électriques

* L'affectation d'une pièce ne peut pas être modifiée / échangée.

** Notre projet *Elmen* amènera une nouvelle forme de personnalisation à notre savoir-faire. L'acquéreur pourra choisir entre différents *packages* pour personnaliser son logement.

Conditions générales

- Les logements sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose (99 ans)
 - La SNHBM dispose d'un droit de préemption (99 ans)
 - Toute location est interdite
 - Le logement ne peut pas être inhabité
- ✓ **Aucun risque financier pour l'acquéreur lors de la revente du logement**

Critères standards

- Un minimum de 60% des acquéreurs doivent obtenir une prime de construction de l'État
- Ne pas être propriétaire au Luxembourg et/ou à l'étranger (ou s'engager à vendre son logement actuel au plus tard 3 mois après la remise des clés)
- Le plafond de revenus de la SNHBM doit être respecté

Situation familiale	Plafond de revenus SNHBM (revenu imposable annuel */**)
Célibataire	81.600 €
Ménage sans enfant	105.920 €
Ménage avec 1 enfant	118.980 €
Ménage avec 2 enfants	132.650 €
Ménage avec 3 enfants	146.920 €

* Moyenne du revenu imposable des 3 dernières années du ménage

** Pour les fonctionnaires et employés des institutions européennes, une conversion du revenu net est effectuée par la SNHBM pour déterminer le revenu imposable.

Occupation adéquate des logements

Dans un souci d'occupation adéquate des logements, la Société veille à ce que la taille du logement acquis soit le plus adapté à la composition de ménage.

Catégorie de ménage	Priorité	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Maison
Célibataire ou couple avec 2 enfants ou plus	1		x	x	x	x
Célibataire ou couple avec 1 enfant	2		x	x	x	x
Couple	3	x	x	x	x	x
Célibataire	4	x	x	x		

Légendes :

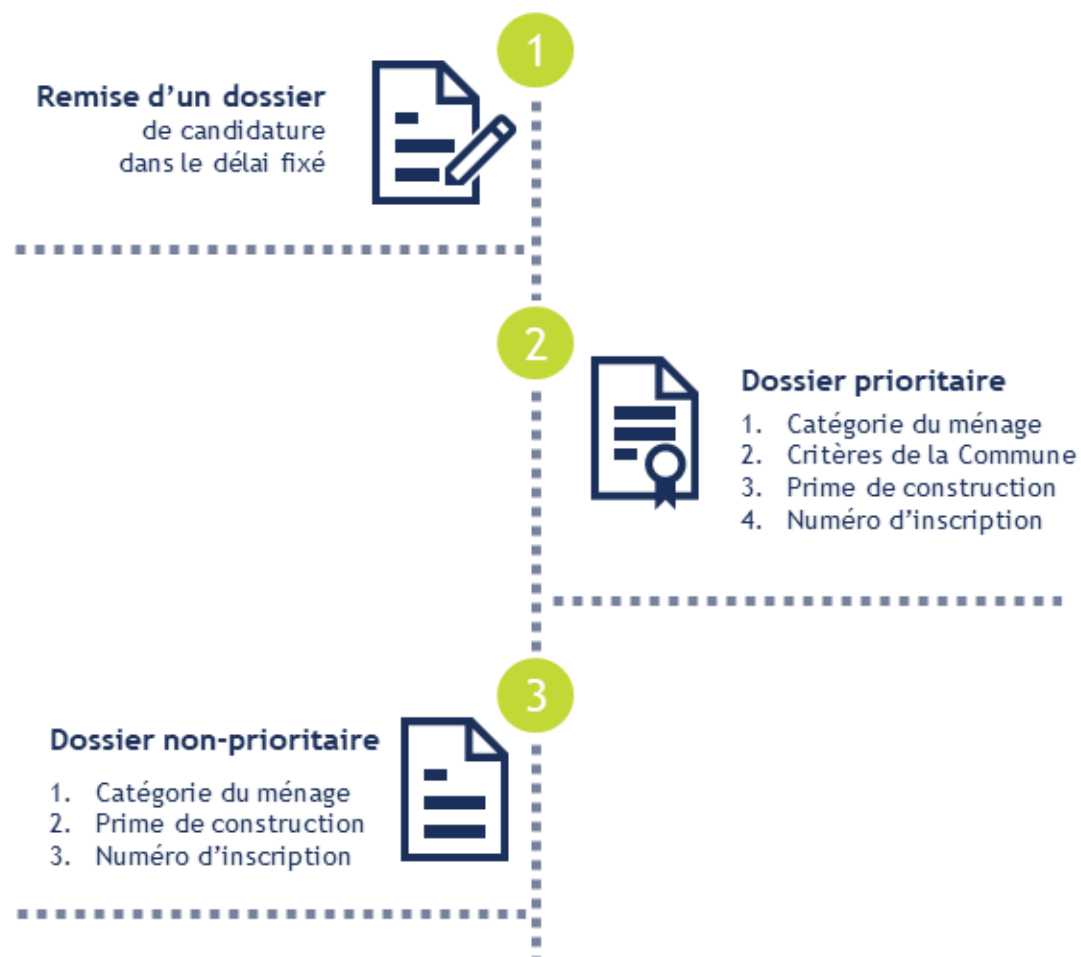
a) Célibataire : 1 personne

b) Couple : marié, pacsé ou 2 célibataires ; les deux personnes doivent acheter le logement

NB. Une grossesse avec certificat est considérée dans la composition du ménage comme un enfant né. Dans le cadre d'une famille recomposée, les enfants sont considérés dans la composition du ménage en fonction du pourcentage à charge du ménage (p.ex. 2 enfants à charge à 50% sont considérés comme 2x0,5=1 enfant).

La catégorie 1 est sollicitée en premier, suivie de la catégorie 2, etc.

Critères de sélection des dossiers



➡ Délai pour la remise du dossier: **14 février 2020**
NB: L'ordre chronologique de remise des dossiers n'a pas d'importance. Les dossiers doivent être complets (voir page 11)

➡ Pour être prioritaire, au moins un des critères de la Commune doit être rempli. La sélection se fait selon les 4 points indiqués (voir page 13)

➡ Les candidats non-prioritaires sont éligibles après les dossiers prioritaires. La sélection se fait selon les 3 points indiqués (voir page 14)



1 Remise d'un dossier

	Document demandé pour tous les candidats-acquéreurs	Indications complémentaires	Prioritaire*	Non-Prioritaire*
OBLIGATOIRE	1. Copie des certificats de rémunération	Années 2016, 2017 et 2018 (et si possible 2019).	X	X
	2. Document délivré par Info Logement	Certificat attestant avoir le droit ou non à une prime de construction de l'État. Veuillez vous munir de vos certificats de rémunération. Adresse : 11, rue de Hollerich à Luxembourg.	X	X
	3. Certificat de résidence	Délivré par votre commune. Les candidats-acquéreurs qui remplissent un des critères de priorité relatif à la la Commune de Sanem sont priés de joindre le certificat de résidence attestant la durée dans ladite commune et/ou de leurs ascendants ou descendants.	X	X
	4. Certificat de résidence élargi	Délivré par votre commune. Document mentionne tous les membres faisant parti du ménage.	X	X
	5. Certificat de propriété (également à joindre si vous n'êtes pas propriétaire(s))	Document atteste si oui ou non, vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un logement au Luxembourg. Adresse : Administration des Contributions Service des Évaluation immobilières 5, rue de Hollerich à Luxembourg Contact : 2475-2475, uniquement le matin	X	X
	6. Certificat d'affiliation (également à joindre pour les fonctionnaires des institutions européennes/BEL...)	Délivré par le Centre Commun de la Sécurité Sociale	X	X
	7. Copie conforme à l'original des cartes d'identités/passeports	Délivré par votre commune qui est autorisée à faire des copies conformes à l'original.	X	X
	8. Attestation de votre employeur	Uniquement pour les personnes travaillant dans la Commune de Sanem.	X	-
	9. Fiche personnelle dûment remplie	Uniquement pour les personnes qui ne sont pas déjà inscrites auprès de notre Société. www.snhbm.lu	X	X
FACULTATIF	10. Attestation de votre banque	Afin que vous sachiez si votre banque est disposée à vous accorder un prêt.	X	X

* Voir page 13 pour la définition des conditions de priorité

1 Remise d'un dossier

Remise d'un dossier
de candidature
dans le délai fixé



1

- Date limite de dépôt de dossier : 14 février 2020, 17.00 heures.

Veillez svp joindre cette fiche dûment complétée à votre dossier de candidature. Il s'agit de la première page de votre dossier !

SNHBM

DOSSIER DE CANDIDATURE

BELVAUX Geesewee

Les candidats-acquéreurs sont priés de bien vouloir nous remettre un dossier de candidature dûment complété jusqu'au **14 février 2020, 17.00 heures**. Ce dossier avec toutes les pièces justificatives est à remettre en mains propres à la réception de la SNHBM ou à envoyer par courrier postal à :
Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.
20, rue Kälchesbruck
L-1852 Luxembourg

Important : Veuillez également annexer cette page dans le cadre de votre candidature. Il s'agit de la première page de votre dossier de candidature, strictement réservée au projet de Belvaux Geesewee !

Données personnelles	Candidat-acquéreur 1	Candidat-acquéreur 2
Numéro d'inscription*		
Nom(s)		
Prénom(s)		
Téléphone		
E-Mail		
Adresse postale		
Nombre d'enfants**	0	1
Âge des enfants		
Autre personne à charge		
État civil**	<input type="checkbox"/> célibataire <input type="checkbox"/> marié(e/s) <input type="checkbox"/> pacsé(e/s) <input type="checkbox"/> divorcée	
Lieu de résidence actuel**	<input type="checkbox"/> Commune de Sanem <input type="checkbox"/> Autre	
Lieu de travail**	<input type="checkbox"/> Commune de Sanem <input type="checkbox"/> Autre	

*Un numéro d'inscription vous a été attribué lors de l'inscription sur notre liste globale des personnes intéressées ; votre numéro d'inscription commence par "V" - ...
Les personnes non encore inscrites peuvent remplir la fiche personnelle d'inscription disponible en ligne sur www.snhbm.lu et l'annexer au dossier de candidature pour ce projet.
** Veuillez cocher ce qui convient.

DOCUMENTS À REMETTRE - DOSSIER DE CANDIDATURE COMPLET

Document demandé	Indications complémentaires	Obligatoire	
		Prioritaire	Non-Prioritaire
1 Copie des certificats de rémunérations	Années 2017, 2018 et si possible 2019	x	x
2 Document délivré par Info Logement	Certificat attestant avoir le droit ou non à une prime de construction de l'État. Veuillez vous munir de vos certificats de rémunération. Adresse : 11, rue de Hollerich à Luxembourg	x	x
3 Certificat de résidence	Délivré par votre Commune. Les candidats-acquéreurs qui remplissent un des critères de priorité relatif à la Commune de Sanem sont priés de joindre le certificat attestant la durée de résidence dans ladite commune et/ou de leurs ascendants ou descendants.	x	x
4 Certificat de résidence élargi	Délivré par votre Commune. Certificat attestant la composition du ménage.	x	x
5 Certificat de propriété	Document attestant si oui ou non, vous êtes propriétaire ou usufructuaire d'un logement au Luxembourg. Ce document est aussi à joindre si vous n'êtes pas propriétaire(s). Adresse : 5, rue de Hollerich à Luxembourg Contact : 2475-2475, uniquement le matin	x	x
6 Certificat d'affiliation	Délivré par le Centre Commun de la Sécurité Sociale. Ce document est également à remettre pour les fonctionnaires des institutions UE / BEI ...	x	x
7 Copie conforme à l'original des cartes d'identité / passeports	Délivré par votre Commune, autorisée à faire des copies conformes à l'original.	x	x
8 Attestation de votre employeur	Uniquement pour les personnes travaillant dans la Commune de Sanem	x	-
9 Fiche personnelle dûment remplie	Uniquement pour les personnes qui ne sont pas encore inscrites auprès de la SNHBM pour l'acquisition d'un bien Plus d'informations sur www.snhbm.lu !	x	x
10 Attestation de votre banque	Afin que vous sachiez si votre banque est disposée à vous accorder un prêt.		document facultatif

Légende : x = document à fournir impérativement ; - = document à ne pas fournir

Dans le cadre de votre demande, la SNHBM est amenée à traiter vos données à caractère personnel. Les informations recueillies sont enregistrées par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. dans un fichier informatisé et traitées dans le cadre de votre demande d'inscription aux fins de vente d'un logement. Elles sont destinées aux départements impliqués dans le processus de la vente. L'ensemble des informations légales concernant la protection de vos données à caractère personnel est accessible sur notre site web www.snhbm.lu.

Documents obligatoires à joindre à votre dossier de candidature !

Tout dossier incomplet ne sera pas pris en considération.

**Dossier prioritaire**

1. Catégorie du ménage
2. Critères de la Commune
3. Prime de construction
4. Numéro d'inscription

2 Sélection des dossiers prioritaires

1. Conditions de priorité de la commune

- ✓ Habiter ou avoir habité dans la commune
- ✓ Travailler dans la commune
- ✓ Avoir des ascendants ou descendants habitant dans la commune

→ **SYSTÈME DE POINTS**

2. Prime de construction

- ✓ Si les ménages ont le même nombre de points après application du 1^{er} critère, le ménage avec la prime de construction la plus élevée est appelé en premier.

3. Numéro d'inscription

- ✓ Pour les candidats étant dans la même catégorie de ménage et ayant des points et primes égaux, le numéro d'inscription attribué, est considéré.

1. Catégorie du ménage
2. Prime de construction
3. Numéro de dossier



3 Sélection des dossiers non-prioritaires

1. Prime de construction

- ✓ Si plusieurs ménages se trouvent dans la même catégorie, le ménage avec la prime de construction la plus élevée est appelé en premier.

Ordre du traitement			Primes d'aide au logement
1 ^{er} choix	7 ^{ème} choix	13 ^{ème} choix	≥ 7.000 €
2 ^{ème} choix	8 ^{ème} choix	etc.	≥ 5.000 € et < 7.000 €
3 ^{ème} choix	9 ^{ème} choix	etc.	≥ 3.000 € et < 5.000 €
4 ^{ème} choix	10 ^{ème} choix	etc.	≥ 1.500 € et < 3.000 €
5 ^{ème} choix	11 ^{ème} choix	etc.	> 0 € et < 1.500 €
6 ^{ème} choix	12 ^{ème} choix	etc.	Sans prime

2. Numéro d'inscription

- ✓ Pour les candidats qui se trouvent à égalité après application du critère de sélection 1, le numéro d'inscription attribué, est considéré.

Exemple

1. Conditions de priorité de la Commune

- Couple avec 2 enfants qui habite dans la Commune → prioritaire
- Couple avec 4 enfants qui n'a pas de lien avec la Commune → non-prioritaire

Les dossiers prioritaires sont traités avant les dossiers non-prioritaires.

2. Dossiers prioritaires * :

Regroupement par catégorie

- Couple avec 3 enfants : catégorie 1
- Célibataire avec 2 enfants : catégorie 1
- Couple avec 1 enfant : catégorie 2
- Etc.

Au sein d'une catégorie, la composition du ménage n'a pas d'impact sur la sélection



Catégorie de ménage	Priorité
Célibataire ou couple avec 2 enfants ou plus	1
Célibataire ou couple avec 1 enfant	2
Couple	3
Célibataire	4

Les dossiers de la catégorie 1 sont considérés en premiers. Ensuite la catégorie 2, puis la catégorie 3 et en dernier la catégorie 4.

3. Sélection des dossiers prioritaires au sein d'une catégorie

- Au sein de la même catégorie, des points sont attribués sur base des conditions de priorité de la Commune.
- Un couple avec 2 enfants qui travaille depuis 20 ans dans la Commune est ainsi sélectionné avant le couple avec 3 enfants qui habite depuis 6 mois dans la Commune.

4. Sélection des dossiers non-prioritaires au sein d'une catégorie

- Au sein de la même catégorie, les dossiers sont regroupés par groupe de prime de construction.
- Au sein d'un groupe, la prime la plus élevée est sélectionnée en premier. Ensuite, la prime la plus élevée du 2^{ème} groupe, puis du 3^{ème} etc.

* Les dossiers non-prioritaires sont également regroupés par catégories, mais traités après les dossiers et catégories prioritaires.

Droit d'emphytéose

- Le terrain est cédé sous forme d'un bail sur 99 années
- Vous avez la pleine jouissance du terrain moyennant paiement d'une redevance annuelle

Redevance annuelle (*indice 11/2019*) :

✓ Pour un appartement	236,49 €
✓ Pour un emplacement	23,91 €
✓ Pour une maison unifamiliale	437,94 €

Droit d'emphytéose

À l'expiration du droit d'emphytéose, la Société peut :

- soit proposer une prolongation du bail
- soit reprendre les constructions érigées sur les terrains loués au prix de la valeur du gros-œuvre fermé telle qu'elle existera à la fin du droit d'emphytéose

PAP Geessewee

93 maisons unifamiliales
90 appartements

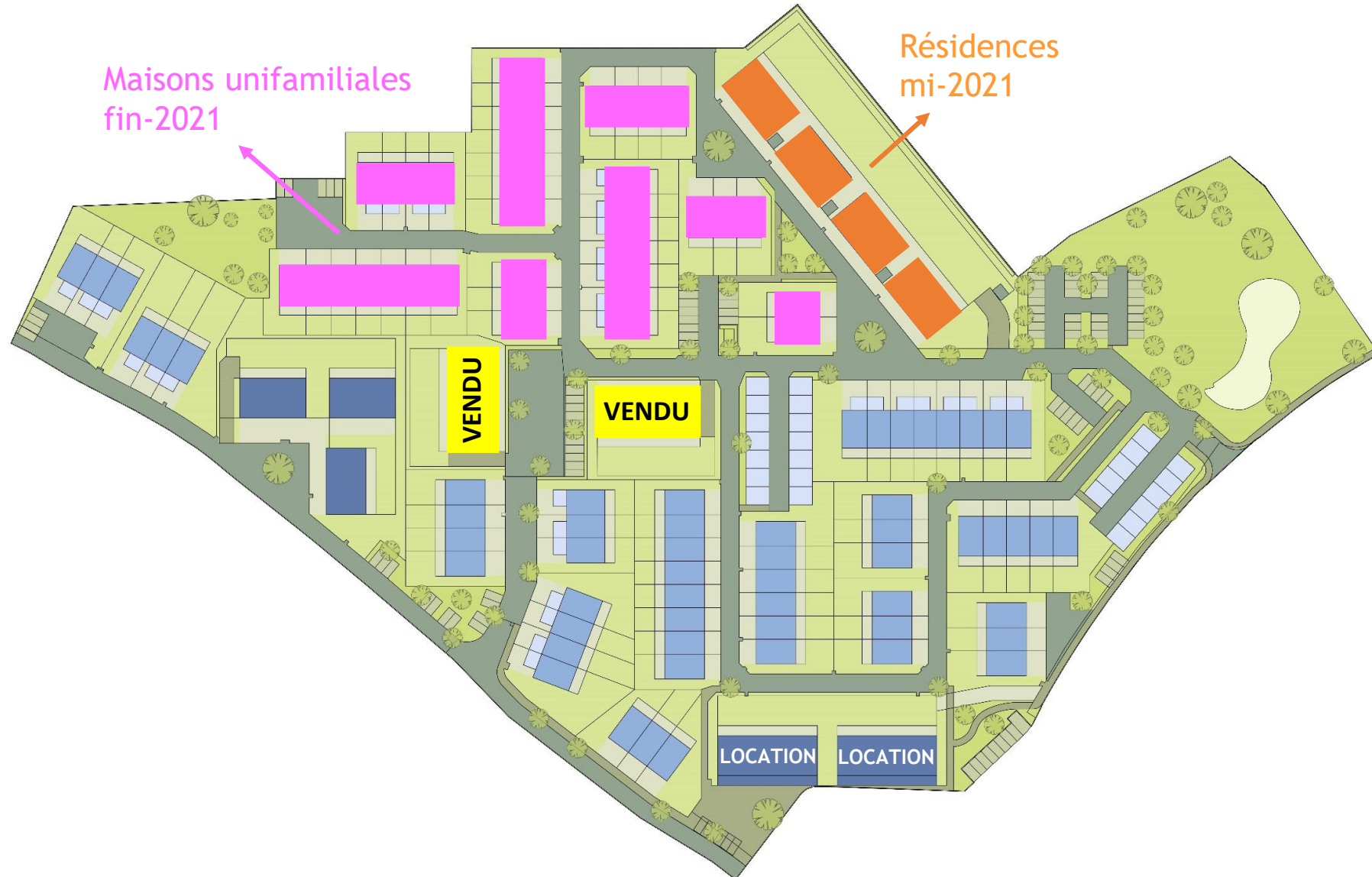


En vente

33 maisons unifamiliales



Prochaines phases



Belvaux Geessewee

- 33 maisons unifamiliales (Groupes 1, 3 - 7)
- Surfaces : +/- 137 m² à 138 m²
- 2 types de maisons
 - Type C : Gr. 1, 4 - 7
 - ✓ 4 chambres à coucher
 - ✓ Carport
 - Type D : Gr. 3
 - ✓ 3 chambres à coucher
 - ✓ Espace polyvalent (bureau) au dernier étage
 - ✓ Garage
 - ✓ Demi-niveaux
- 1 salle de bains
- 1 WC séparé
- Terrasse et jardin privatif
- Options :
 - 2^e salle de douche en option (uniquement type C)
 - Marquise
- Remise des clés :
 - Gr. 1, 3 - 4 → automne 2022
 - Gr. 5 - 7 → printemps 2023

Plus de détails sur www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/



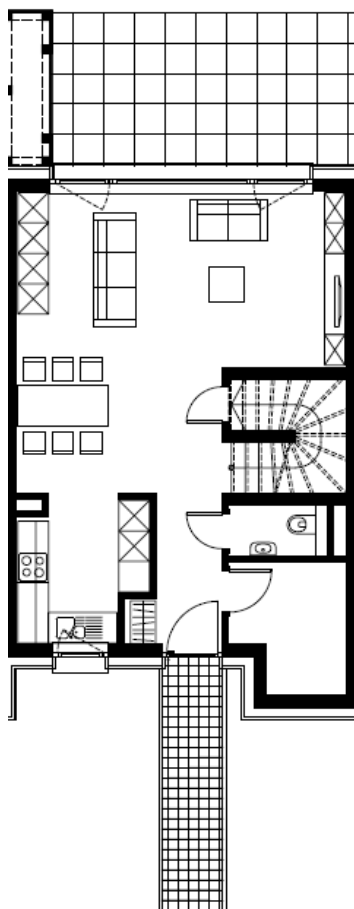
Type C



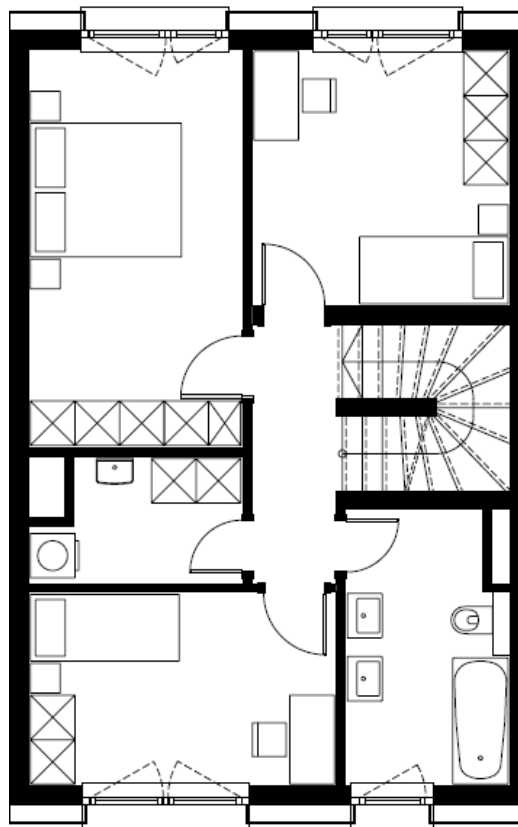
Type D



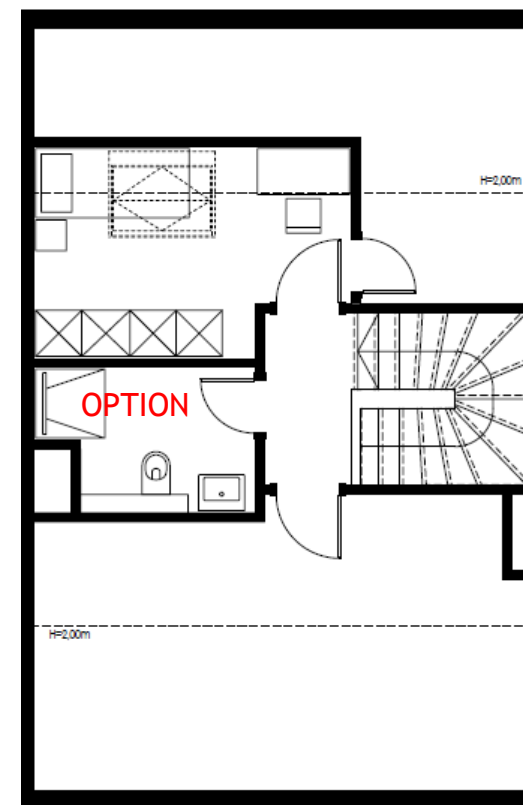
Maison unifamiliale - groupe 1 (type C)



RDC



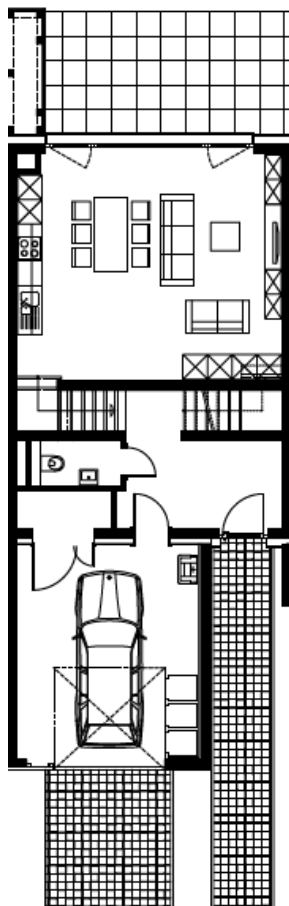
1^{er} étage



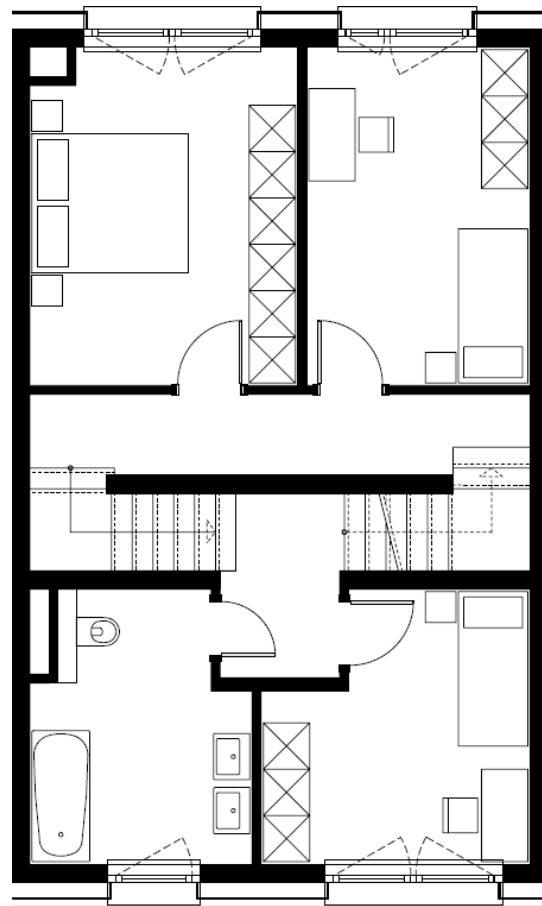
Combles

Consultez les brochures relatives aux maisons unifamiliales sur www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/

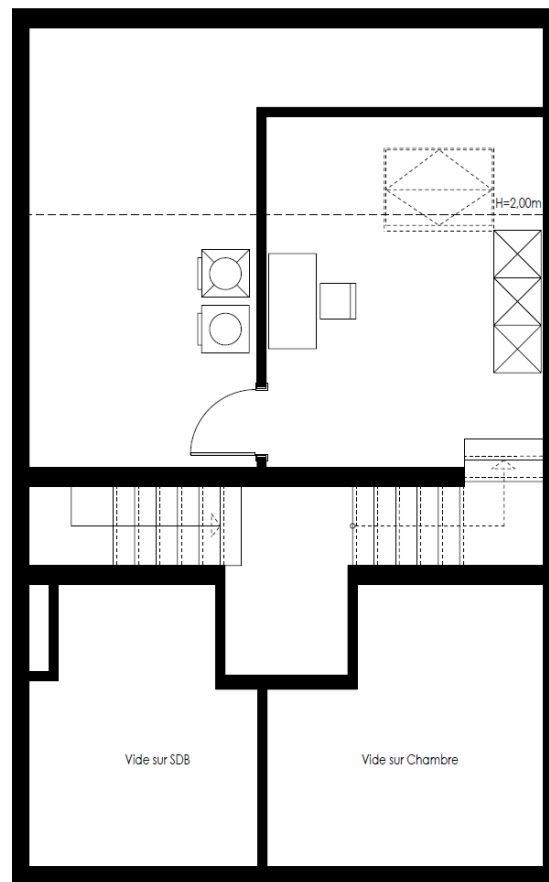
Maison unifamiliale - groupe 3 (type D)



RDC



1^{er} étage



Combles

Consultez les brochures relatives aux maisons unifamiliales sur www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/

Nos maisons unifamiliales clés en main

- **33 maisons unifamiliales destinées à la vente** (de 137 m² à 138 m²)
 - Prix de vente subventionné varie entre 442.194 € - 539.820 € TTC *
 - Prix de la 2^e salle de douche en option : 12.000 € TTC (17%) → uniquement pour le type C

✓ **Nos prix de vente sont fixes!**

**Remboursement TVA d'un montant maximal de 50.000 euros et primes ACE sont déjà déduits*



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

Consultez la liste des prix sur www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/

Dois-je payer le prix de vente subventionné ou le prix de vente non subventionné ?

Exemple 1 : Maison de coin - IH 2903 (Gr. 1)

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	647.357 euros	647.357 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 77.462 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 77.462 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 597.357 euros	= 597.357 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 57.537 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 539.820 euros	= 597.357 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

Dois-je payer le prix de vente subventionné ou le prix de vente non subventionné ?

Exemple 2 : Maison de rangée - IH 2935 (Gr. 7)

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	549.731 euros	549.731 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 65.780 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 65.780 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 499.731 euros	= 499.731 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 57.537 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 442.194 euros	= 499.731 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

Modalités de rachat

CAS 1 : Vous décidez de vendre votre bien ...

Pendant les 3 premières années : **le prix reste fixe !**

Après les 3 premières années :

Coût total pour le client lors de son acquisition
+ Augmentation suivant indice de la construction
- Amortissement de 1% par an

= Prix de rachat par la Société

Si l'augmentation de l'indice à la construction < 1% :
L'amortissement n'est pas déduit !



Certitude de récupérer l'argent investi



Pas de risque pour la banque !

✓ **Aucun risque financier pour l'acquéreur lors de la revente du logement**

(La cuisine est toujours amortie sur 10 ans.)

Modalités de rachat

CAS 2 : En cas de décès...

Que se passe-t-il ?

Le bien devient la propriété des héritiers légaux.

Deux possibilités s'offrent à eux :

- Soit un des héritiers ou les héritiers décident de continuer à vivre dans la maison.

PAS DE RACHAT

- Soit les héritiers ne souhaitent pas vivre dans la maison. Dans ce cas, la Société rachète le bien.

RACHAT

Dans ce dernier cas de figure, la Société calcule le prix de rachat comme expliqué dans le slide précédent.

Soumettez votre dossier de candidature !

- Date butoir : **14 février 2020, 17.00 heures**
- Téléchargez le « dossier de candidature » en ligne www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/
- Remettez votre dossier complet à la réception de la SNHBM ou envoyez-le par courrier postal à :

Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.

2b, rue Kalchesbruck

L-1852 Luxembourg

Dans le cadre de votre demande, la SNHBM est amenée à traiter vos données à caractère personnel. Les informations recueillies sont enregistrées par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. dans un fichier informatisé et traitées dans le cadre de la demande d'inscription aux fins de vente d'un logement. Elles sont destinées aux départements impliqués dans le processus de la vente. L'ensemble des informations légales concernant la protection de vos données à caractère personnel est accessible sur notre site web www.snhbm.lu.

Nous restons à votre disposition !

SNHBM

Carmen Sousa

Chargée des ventes

Tel.: +352 44 82 92 - 557

E-mail: carmen.sousa@snhbm.lu

 **snhbm.lu**

