SNHBM

CONTERN *An de Steng*

9 octobre 2021

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

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 (mise à niveau de la terre végétale sans plantations)
  - 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)
    - Revêtements de sols
    - Installations sanitaires
    - Portes intérieures
    - Prises électriques

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

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	82.960 €
Ménage sans enfant	107.680 €
Ménage avec 1 enfant	120.960 €
Ménage avec 2 enfants	134.860 €
Ménage avec 3 enfants	149.370 €

** 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.

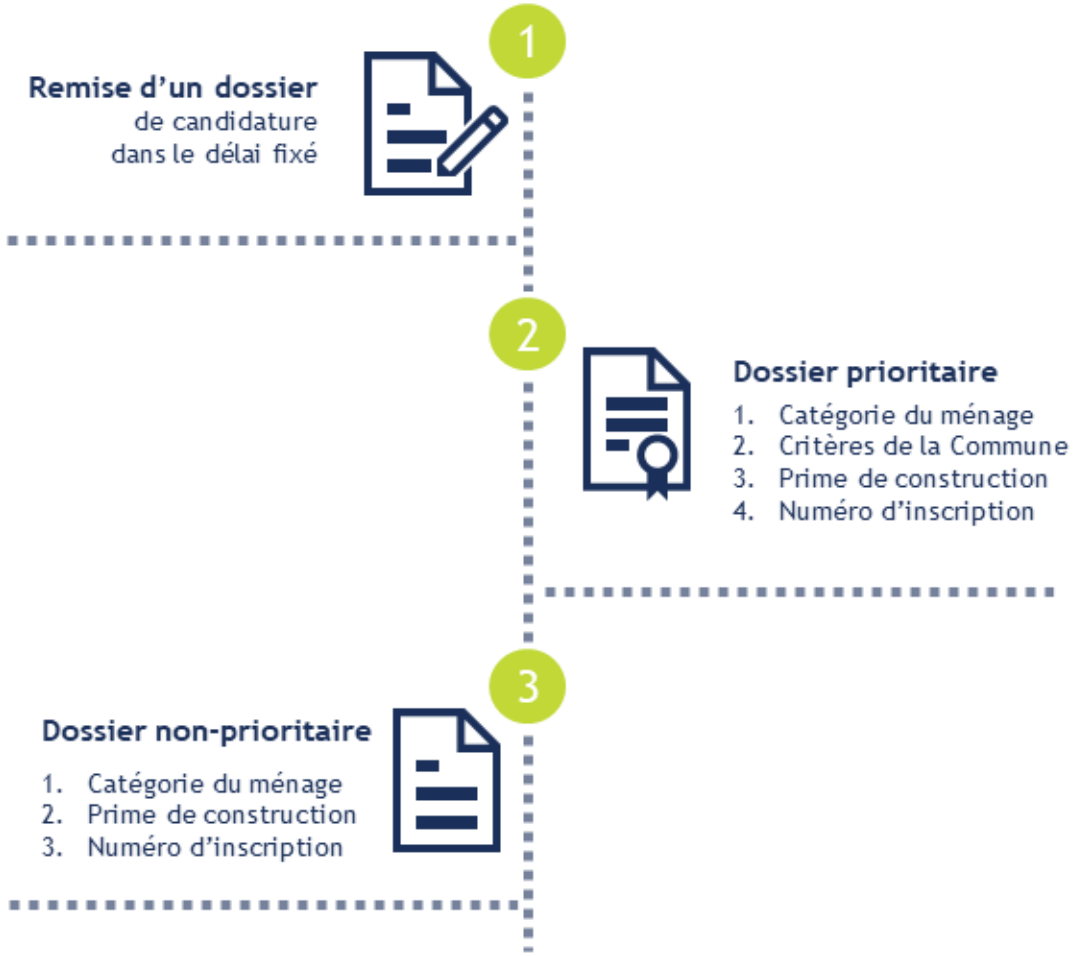
Catégorie de ménage	Priorité	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Maison
Célibataire ou couple avec 2 enfants ou plus	1		x	x	x	x
Célibataire ou couple avec 1 enfant	2		x	x	x	x
Couple	3	x	x	x	x	x
Célibataire	4	x	x	x		

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: **3 décembre 2021**
NB: L'ordre chronologique de remise des dossiers n'a pas d'importance. Les dossiers doivent être complets (voir page 9)

Pour être prioritaire, au moins un des critères de la Commune doit être rempli. La sélection se fait selon les points indiqués (voir page 11)

Les candidats non-prioritaires sont éligibles après les dossiers prioritaires. La sélection se fait selon les points indiqués (voir page 12)

1 Remise d'un dossier

		Document demandé pour tous les candidats-acquéreurs	Indications complémentaires	Prioritaire*	Non-Prioritaire*
OBLIGATOIRE	1.	**Dossier de candidature**	Veuillez remplir le dossier de candidature en ligne, le télécharger et le signer : Votre dossier de candidature	X	X
	2.	**Copie des certificats de rémunération**	Années 2018, 2019 et 2020	X	X
	3.	**Document délivré par le service des Aides au Logement**	Certificat d'évaluation des critères d'éligibilité des aides individuelles au logement (prime de construction). Une demande doit être introduite auprès du service des Aides au Logement. Veuillez consulter la démarche à suivre, annexée. Vu la crise sanitaire liée à la Covid-19, veuillez envoyer votre demande par courrier postal. Si un certificat vous a déjà été remis en 2021, **une copie suffit**.	X	X
	4.	**Certificat de propriété**	Document attestant si oui ou non, vous êtes propriétaire(s) ou usufruitier(s) d'un logement au Luxembourg. Ce document est aussi à joindre si vous n'êtes pas propriétaire(s). Un tel certificat est à demander exclusivement via l'adresse courriel suivante : certificat.propriete@co.etat.lu	X	X
	5.	**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
	6.	**Certificat de résidence des candidats-acquéreurs**	Délivré par votre commune ou via myguichet.lu. Afin de justifier d'un éventuel critère de priorité, veillez à ce que la durée de résidence (adresse actuelle et/ou ancienne) dans ladite commune y soit mentionnée.	X	X
	7.	**Certificat de résidence élargi**	Délivré par votre commune ou via myguichet.lu. Certificat attestant la composition de ménage.	X	X
	8.	**Certificat de résidence des ascendants ou descendants**	Uniquement pour les ascendants ou descendants résidents dans la Commune de Contern si le critère de priorité est évoqué.	X	X
	9.	**Copie normale des cartes d'identités/passeports**	Copie normale de la carte d'identité ou passeport de chaque candidat-acquéreur.	X	X
	10.	**Attestation de votre employeur**	Uniquement pour les personnes travaillant dans les localités appartenant à la Commune de Contern	X	-
	11.	**Fiche personnelle dûment remplie**	Uniquement pour les personnes qui ne sont pas encore inscrites auprès de la SNHBM pour l'acquisition d'un bien. Téléchargez la fiche personnelle sur www.snhbm.lu !	X	X
FACULTATIF	12.	**Attestation de votre banque**	Afin que vous sachiez si votre banque est disposée à vous accorder un prêt.	X	X

* Voir page 11 pour la définition des conditions de priorité

1 Remise d’un dossier

- Date limite de dépôt de dossier : **vendredi, 3 décembre 2021, 17.00 heures.**

2 Sélection des dossiers prioritaires

2

Dossier prioritaire

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

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 1er 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.

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
1er choix	7ème choix	13ème choix	≥ 7.000 €
2ème choix	8ème choix	etc.	≥ 5.000 € et < 7.000 €
3ème choix	9ème choix	etc.	≥ 3.000 € et < 5.000 €
4ème choix	10ème choix	etc.	≥ 1.500 € et < 3.000 €
5ème choix	11ème choix	etc.	> 0 € et < 1.500 €
6ème choix	12ème 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.

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

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

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 2ème groupe, puis du 3ème etc.

* Les dossiers non-prioritaires sont également regroupés par categories, 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

<u>Redevance annuelle *(indice 08/2021)*</u> :

✓ Pour une maison unifamiliale	450,49 €
✓ Pour un appartement	243,26 €
✓ Pour un emplacement	24,60 €

Droit d’emphytéose

<u>À l’expiration du droit d'emphytéose, la Société peut</u> :

- 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 *An de Steng*

Au total pour la SNHBM :
- **34 maisons unifamiliales**
- **121 appartements**

Phase 1 - 09/2018 – vente clôturée

Phase 2 - 09/2019 – vente clôturée

Phase 3 - 09/2019 – vente clôturée

Phase 4 - 10/2021 - en vente

Phase 5 - 10/2021 – en vente

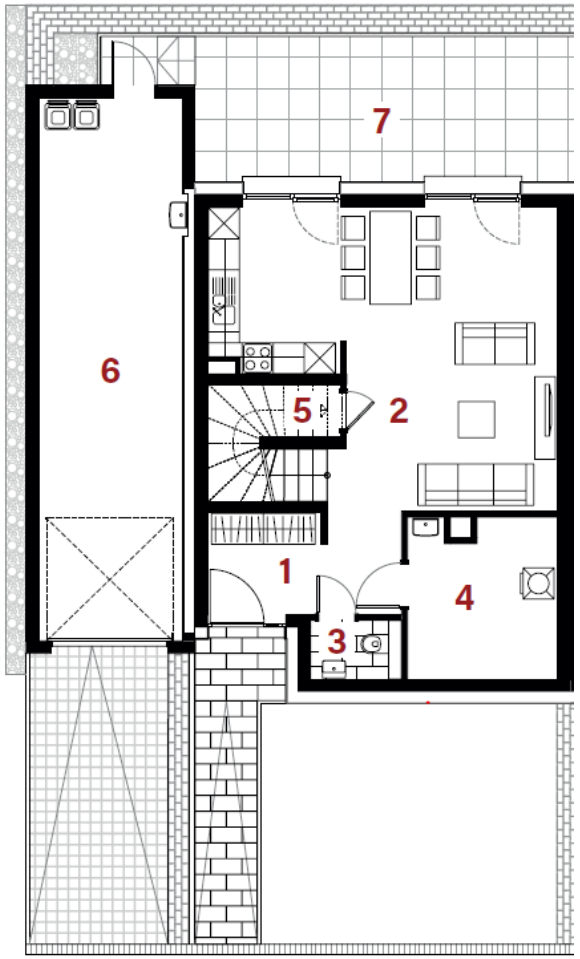
Phase 6 – fin 2022

Maisons unifamiliales en vente

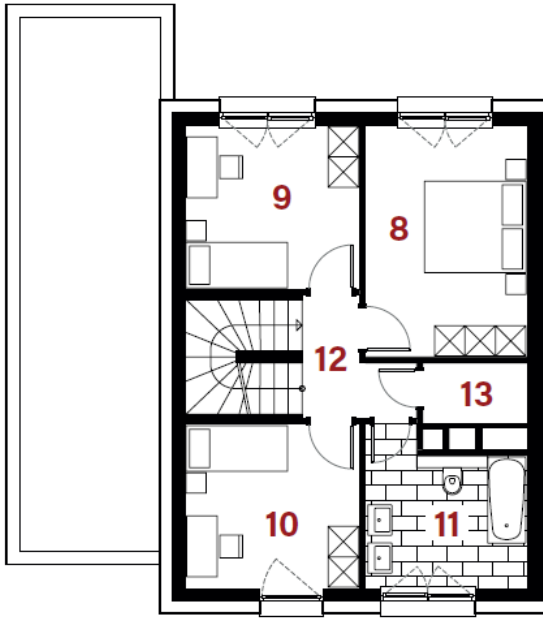
- 15 maisons unifamiliales
- Caractéristiques :
  - 4 chambres
  - Séjour / cuisine ouverte
  - Salle de bains
  - WC séparé
  - Buanderie
  - Surface habitable < 140 m^2
  - Aménagements en option :
    1. Combles aménagés
    2. Marquise (dimensions 450x300 cm)
- Remise des clés : automne 2024

Consultez les brochures sur www.snhbm.lu/projet/contern-an-de-steng/

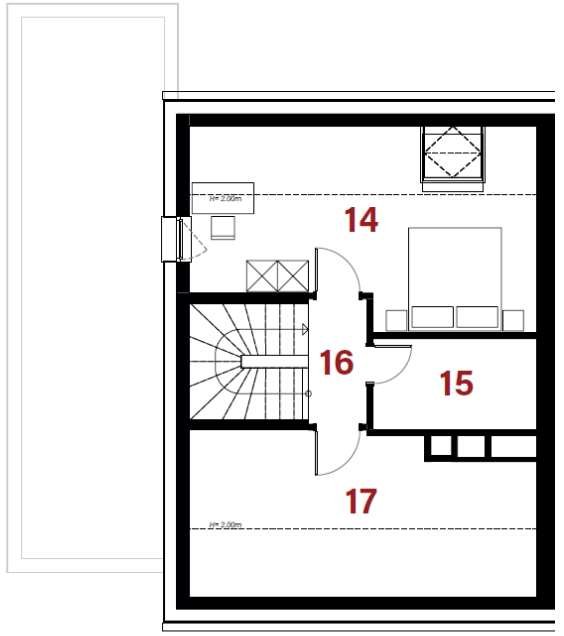
REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



COMBLES



			IH 3317
Surface du terrain			**4,69a**
Surface utile d'habitation			**139,01m²**
Prix de vente subventionné TTC			**576.068€**
REZ-DE-CHAUSSEE	1	hall d'entrée	7,40m²
	2	séjour/ cuisine	32,75m²
	3	w.c.	2,00m²
	4	technique/buanderie	8,70m²
	5	débarras	1,10m²
	6	garage	29,20m²
	7	terrasse	20,20m²
1er ETAGE	8	chambre	14,55m²
	9	chambre	11,15m²
	10	chambre	11,15m²
	11	salle de bain	8,95m²
	12	hall	4,00m²
	13	débarras	2,45m²
COMBLES	14	chambre h>2m	15,40m²
	15	salle de bain (option)	5,60m²
	16	hall	2,75m²
	17	technique/grenier h>2m	11,50m²

Appartements en vente

- Au total : 24 appartements
  - 6 appartements à 2 chambres
  - 14 appartements à 3 chambres
  - 4 appartements à 4 chambres

- 4 résidences à 6 appartements
  - Résidence AURALITE
  - Résidence BRIANITE
  - Résidence CARMINITE
  - Résidence DANALITE

- Remise des clés : en 2025

- Brochures avec les prix et les plans seront disponibles d'ici janvier 2022

Consultez les brochures sur www.snhbm.lu/projet/contern-an-de-steng/

Nos logements clés en main

- **15 maisons unifamiliales**
  - Prix de vente subventionnés varient entre 544.145 € - 596.543 € TTC
  - 1 garage pour 2 voitures est inclus dans nos prix
- **24 appartements destinés à la vente**
  - Prix de vente subventionnés / m^2 : entre 3.500 € et 3.900 € / m^2
  - Prix de vente subventionnés seront publiés d'ici janvier 2022

✓ **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/contern-an-de-steng/

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

Exemple 1 : Maison IH3318

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	662.491 euros	662.491 euros
Remboursement TVA **	- 50.000 euros	- 50.000 euros
Prix de vente TTC 3%	= 612.491 euros	= 612.491 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 68.346 euros *(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)*	pas applicable
Prix de vente final	**= 544.145 euros**	**= 612.491 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 limite de dépôt du dossier : **3 décembre 2021, 17.00 heures**
- Remplissez et téléchargez le **dossier de candidature** en ligne

- Soumettez votre candidature par e-mail à vente@snhbm.lu
  ou remettez-le à la réception de la SNHBM en mains propres
  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

Manuela Mousel
Chargée des ventes

Tel.: +352 44 82 92 - 558
E-mail: manuela.mousel@snhbm.lu

snhbm.lu