

SNHBM



Belvaux Geessewee

Lancement de la vente de 37 maisons unifamiliales
1^{er} juin 2022

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 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	84.220 €
Ménage sans enfant	109.310 €
Ménage avec 1 enfant	122.800 €
Ménage avec 2 enfants	136.900 €
Ménage avec 3 enfants	151.630 €

* 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 :

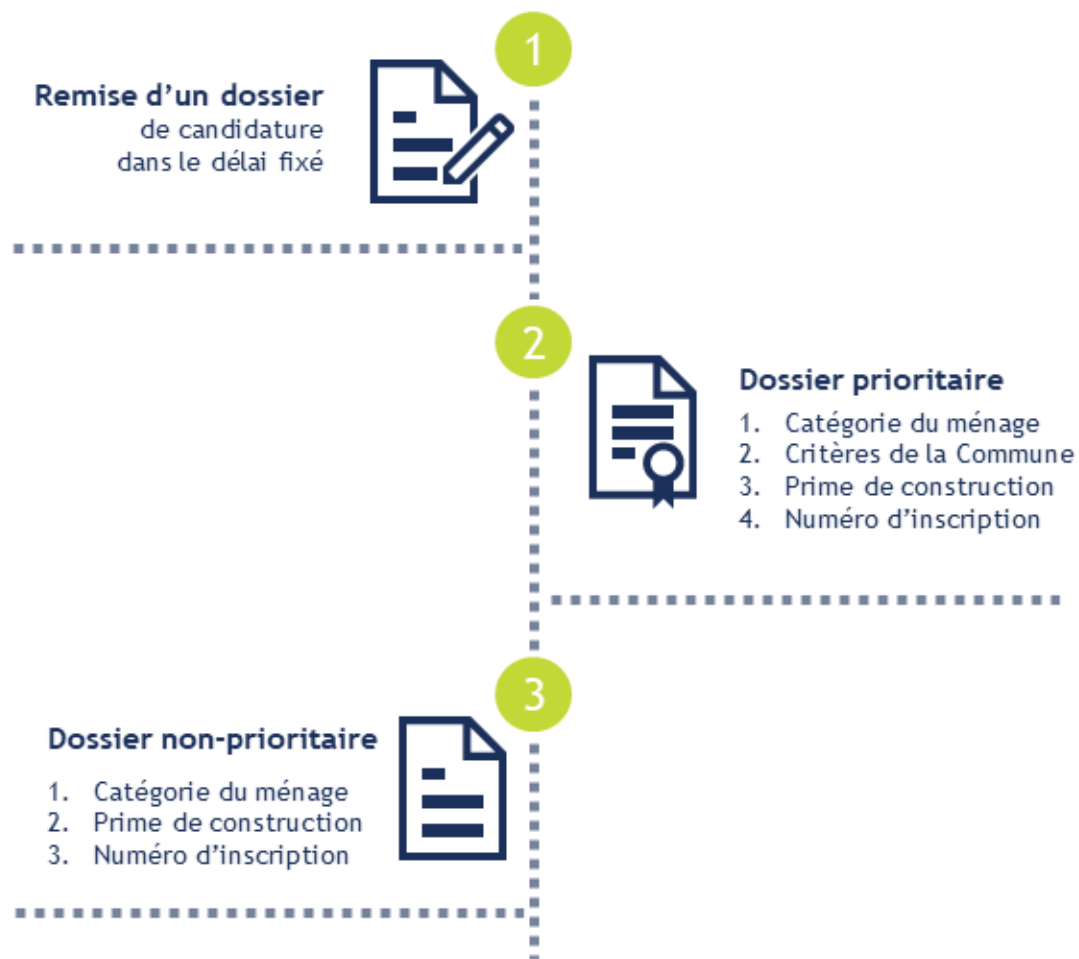
a) Célibataire : 1 personne

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: **13 juillet 2022**
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

OBLIGATOIRE

	Document demandé pour tous les candidats-acquéreurs	Indications complémentaires	Prioritaire*	Non-Prioritaire*	
1.	Dossier de candidature	Veillez remplir le dossier de candidature en ligne, le télécharger et le signer : Votre dossier de candidature	X	X	
2.	<u>Copie</u> des certificats de rémunération	Années 2019, 2020 et 2021 de chaque candidat-acquéreur (pour 2021, la dernière fiche de salaire avec le cumul des revenus de 2021)	X	X	
3.	Document délivré par le service des Aides au Logement	La demande d'accord de principe pour bénéficier d'une prime de construction doit être introduite par courrier postal auprès du service des Aides au Logement. Veuillez voir la procédure y relative annexée au dossier de candidature.	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. <i>Ce document est également à remettre pour les fonctionnaires des institutions UE / BEI ...</i>	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 Sanem 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 Sanem	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	
	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 : **mercredi, 13 juillet 2022, 17.00 heures.**

Remise d'un dossier
de candidature
dans le délai fixé





- 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

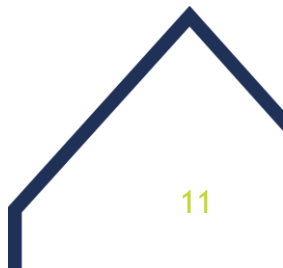
→ **SYSTÈME DE POINTS**

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 04/2022) :

✓ Pour une maison unifamiliale 476,52 €

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

Maisons unifamiliales en vente

- 37 maisons unifamiliales
 - 11 maisons à 3 chambres à coucher (et 1 bureau)
 - 18 maisons à 4 chambres à coucher
 - 7 maisons à 5 chambres à coucher
- Caractéristiques :
 - 3 à 5 chambres
 - 1 garage
 - Séjour / cuisine ouverte
 - Salle de bains
 - WC séparé
 - Buanderie
 - Surface habitable : de 139 m² à 160 m²
 - Aménagements en option :
 1. Salle de douche aux combles (gr. 9 à 11, 13 et 16) : 13.200 € hors TVA
 2. Marquise : 6.100 € hors TVA (17%)
- Remise des clés : fin 2025

Consultez les brochures sur <https://snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee>

Nos logements clés en main

- **37 maisons unifamiliales**

- Prix de vente subventionnés varient entre 564.465 € - 702.799 € TTC *
- La prime d'Aide à la construction d'ensembles (ACE) est de 70.293 €. Cette prime est uniquement destinée aux acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État.

✓ **Nos prix de vente sont fixes!**

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

« Les maisons 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 <https://snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee>

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

Exemple : Maison IH2946

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	793.635 euros	793.635 euros
Remboursement TVA **	- 50.000 euros	- 50.000 euros
Prix de vente TTC 3%	= 743.635 euros	= 743.635 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 70.293 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 673.342 euros	= 743.625 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 : **mercredi, 13 juillet 2022, 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

Catherine Olivieri

Chargée des ventes

Tel.: +352 44 82 92 - 557

E-mail: catherine.olivieri@snhbm.lu

 snhbm.lu

