



ELMEN

Mon nouveau village

Séance d'information

30. 03. 2021



Vous souhaitez devenir propriétaire ?

Acquérir un logement à prix abordable ?

Votre **qualité de vie** est primordiale ?

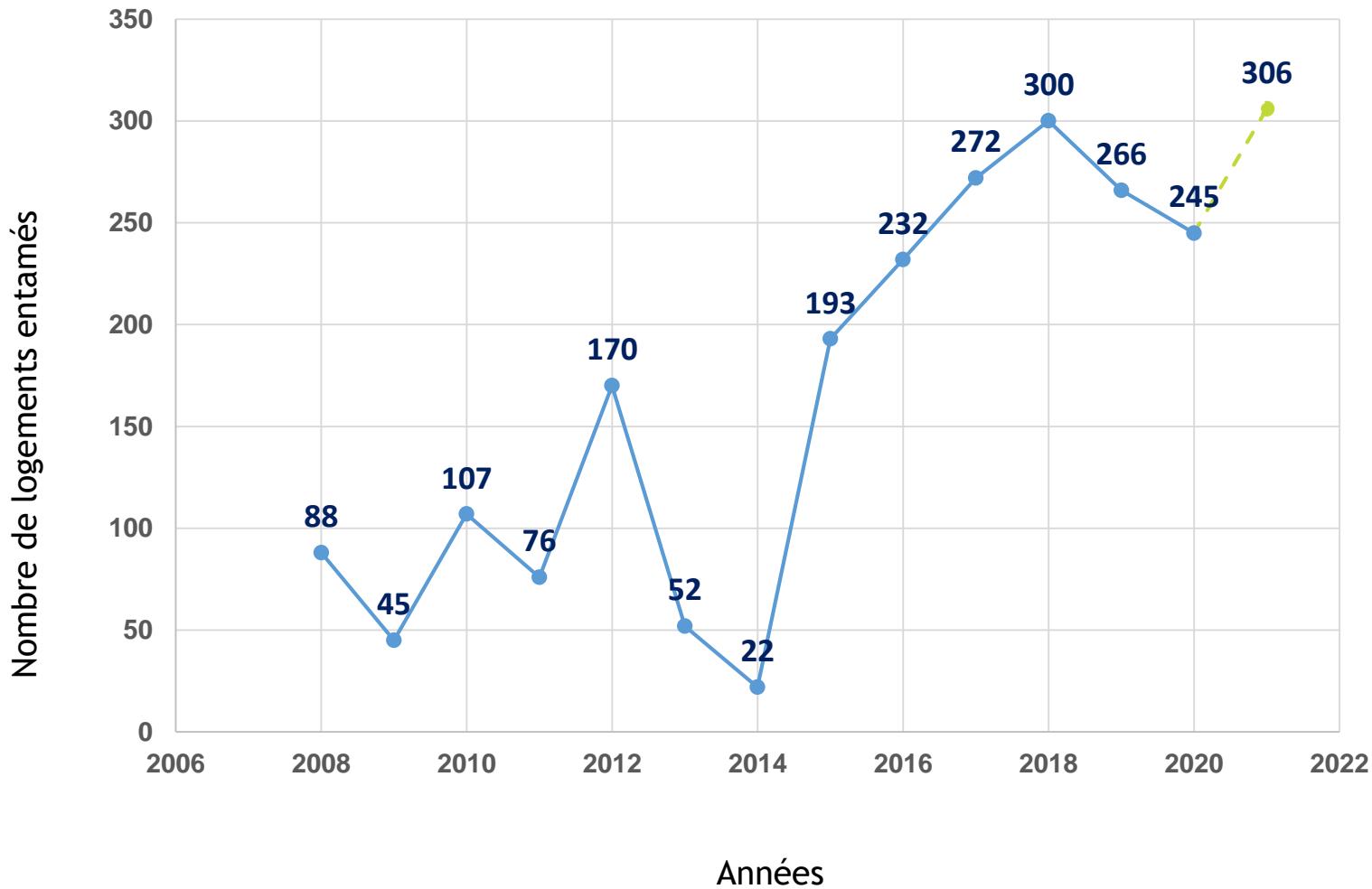
Prêt pour un nouvel urbanisme ?

SNHBM

SNHBM : un promoteur public et social

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

Construction de logements



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)
- Vente des logements en début de chantier → Personnalisation

Êtes-vous éligible ?

Conditions générales SNHBM

- 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 :

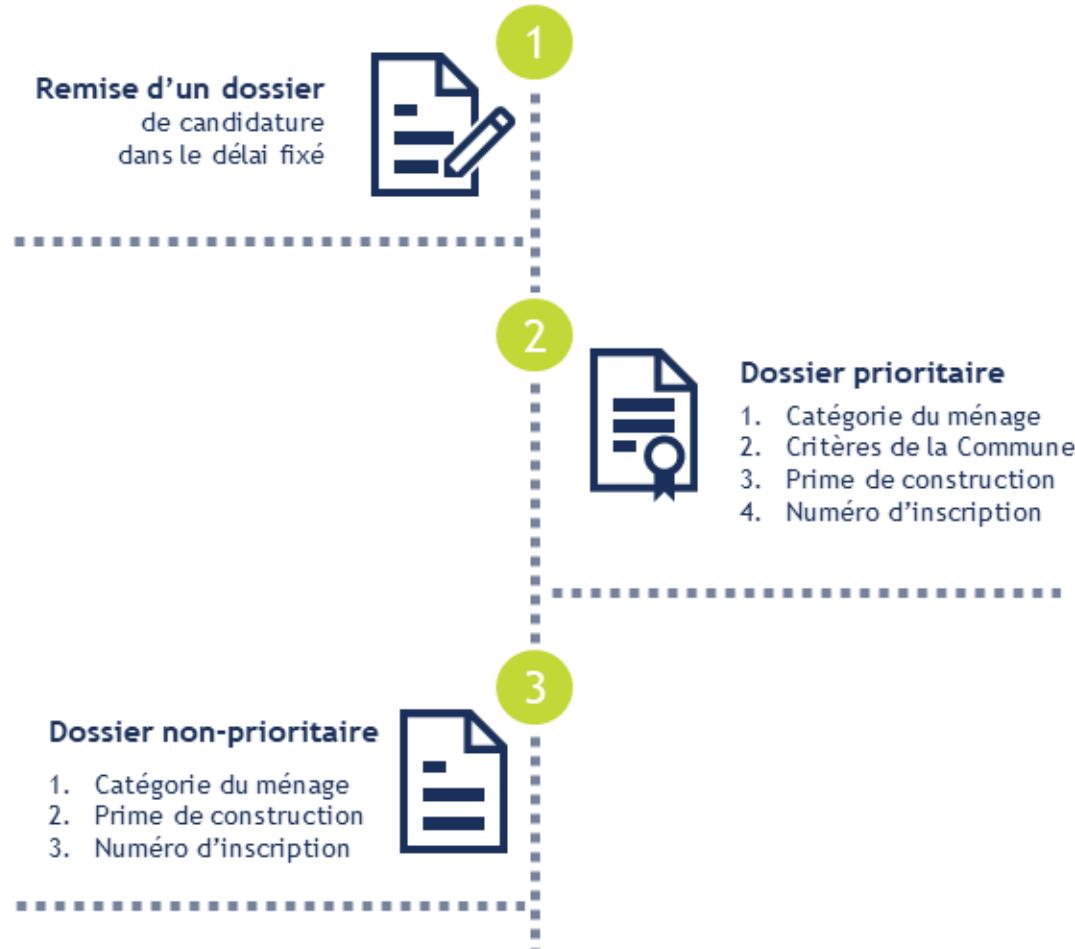
a) Célibataire : 1 personne

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 $2 \times 0,5 = 1$ 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 mai 2021**

→ NB: L'ordre chronologique de remise des dossiers n'a pas d'importance. Les dossiers doivent être complets (voir page 16 et 17)

→ 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 18)

→ Les candidats non-prioritaires sont éligibles après les dossiers prioritaires. La sélection se fait selon les 3 points indiqués (voir page 19)

1 Remise d'un dossier

Remise d'un dossier
de candidature
dans le délai fixé



- Date limite de dépôt de dossier : **14 mai 2021, 17.00 heures.**
- Veuillez :
 - ✓ **Remplir en ligne** le « dossier de candidature » ; disponible sur www.elmen.lu/ventes-en-cours
 - ✓ **Télécharger et signer** votre dossier de candidature dûment rempli
 - ✓ Joindre **tous les documents demandés** (cf. page suivante)
 - ✓ Envoyer votre **dossier complet** par e-mail à vente@snhbm.lu



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 2018, 2019 et 2020	x	x
	2 Document délivré par le service des Aides au Logement	Certificat d'évaluation des critères d'éligibilité des aides individuelles au logement (prime de construction de l'Etat). Une demande doit être introduite auprès du service des Aides au Logement par courrier postal.	x	x
	3 Certificat de propriété	Document atteste si oui ou non, vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un logement au Luxembourg. Ce document est aussi à joindre si vous n'êtes pas propriétaire(s). Demande à faire exclusivement par courriel à : certificat.propriete@co.etat.lu	x	x
	4 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
	5 Certificat de résidence du/des candidat(s)-acquéreur(s)	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
	6 Certificat de résidence des ascendants ou descendants	Uniquement pour les ascendants ou descendants résidents dans la Commune de Kehlen et/ou de Koerich si le critère de priorité est évoqué	x	-
	7 Copie des cartes d'identité/passeports	Copie normale de la carte d'identité / du passeport de chaque candidat-acquéreur	x	x
	8 Attestation de votre employeur	Uniquement pour les personnes travaillant dans la Commune de Kehlen et/ou la Commune de Koerich	x	-
	9 Fiche personnelle dûment remplie	Uniquement pour les personnes qui ne sont pas déjà inscrites auprès de notre Société. La fiche d'inscription est disponible sur 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 12 pour la définition des conditions de priorité

2



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.

SNHBM

Dossier non-prioritaire

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.

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.



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



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 01/2021*) :

✓ Pour un appartement	237,32 €
✓ Pour une maison unifamiliale	442,53 €

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



ELMEN

Mon nouveau village

Belgique

Elmen

Luxembourg

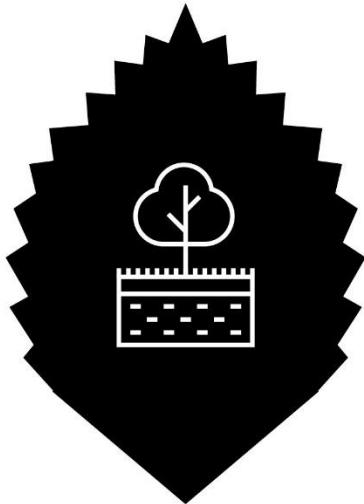
Allemagne

France





Durabilité !



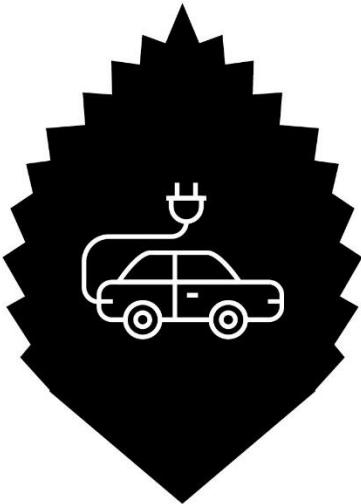
Gestion
du sol



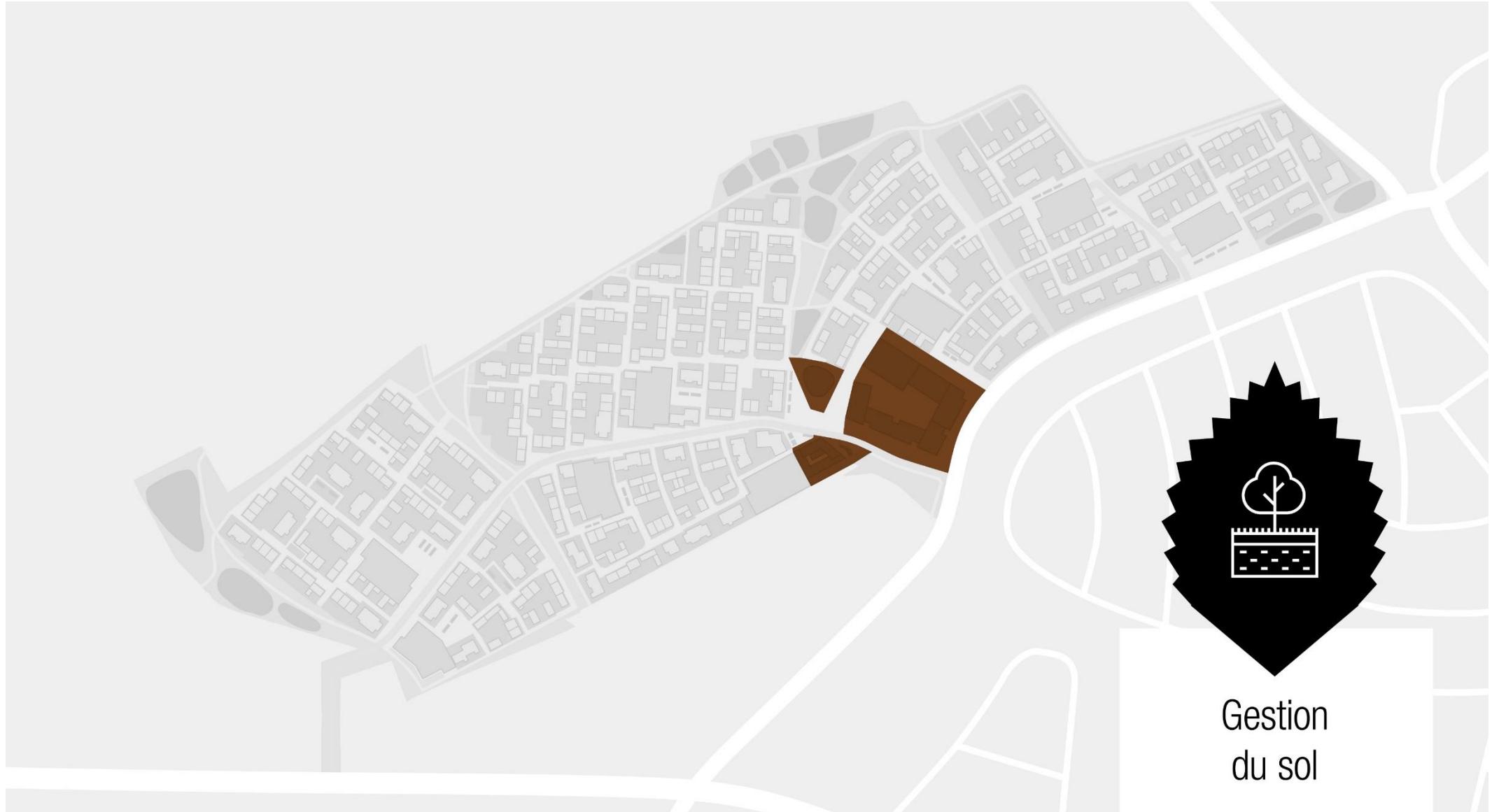
Bassins de
rétention d'eau

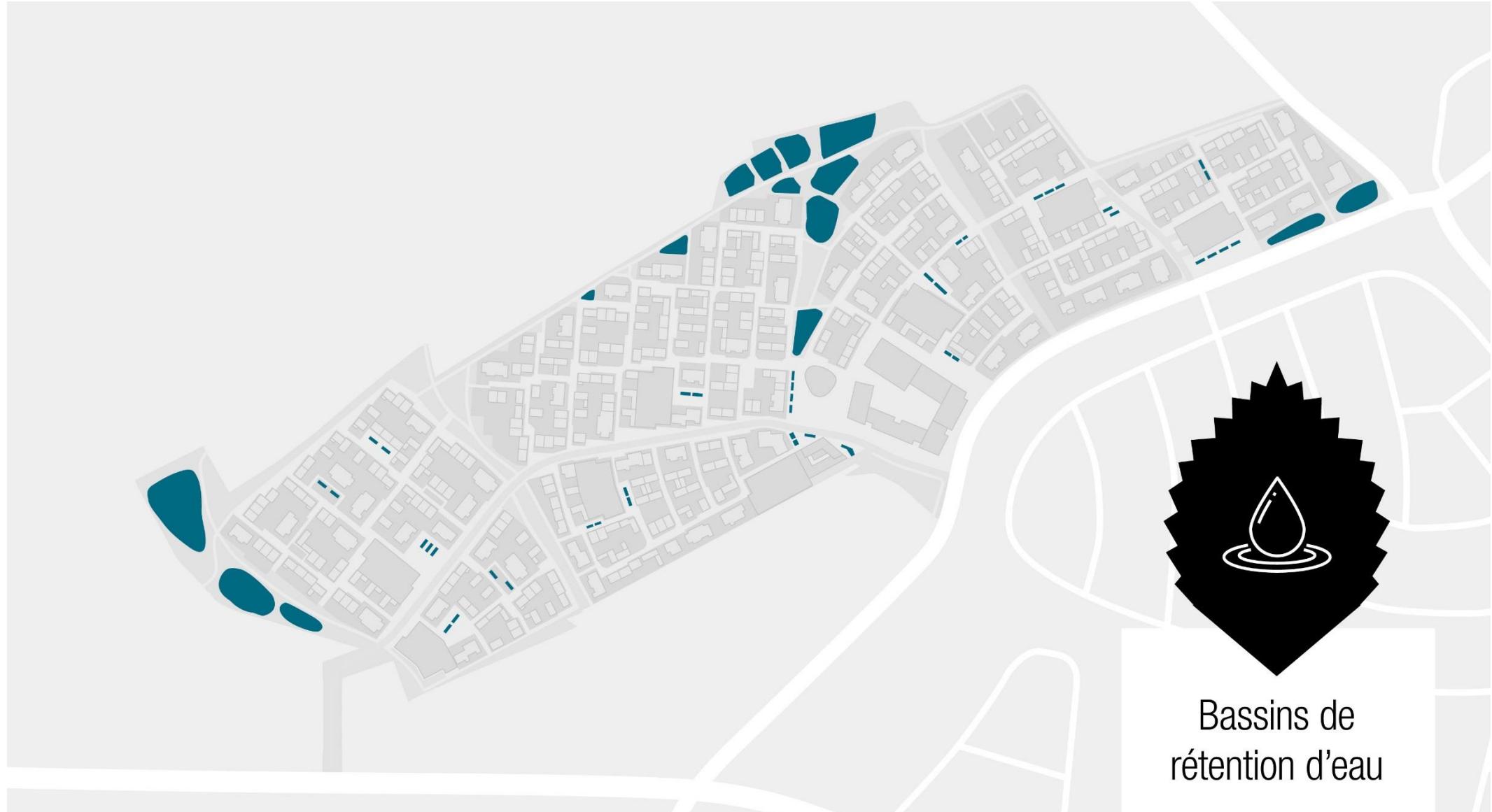


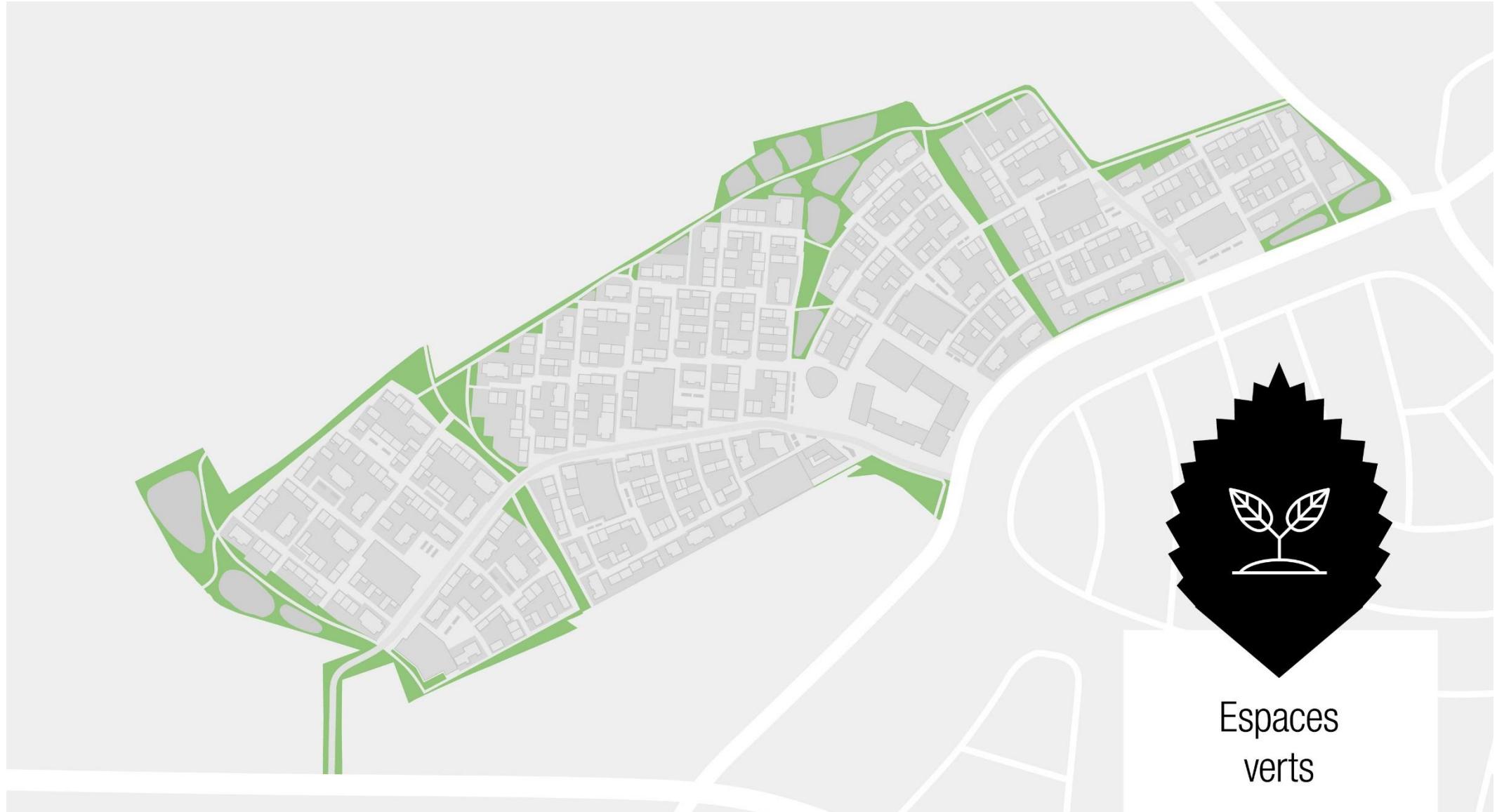
Espaces
verts



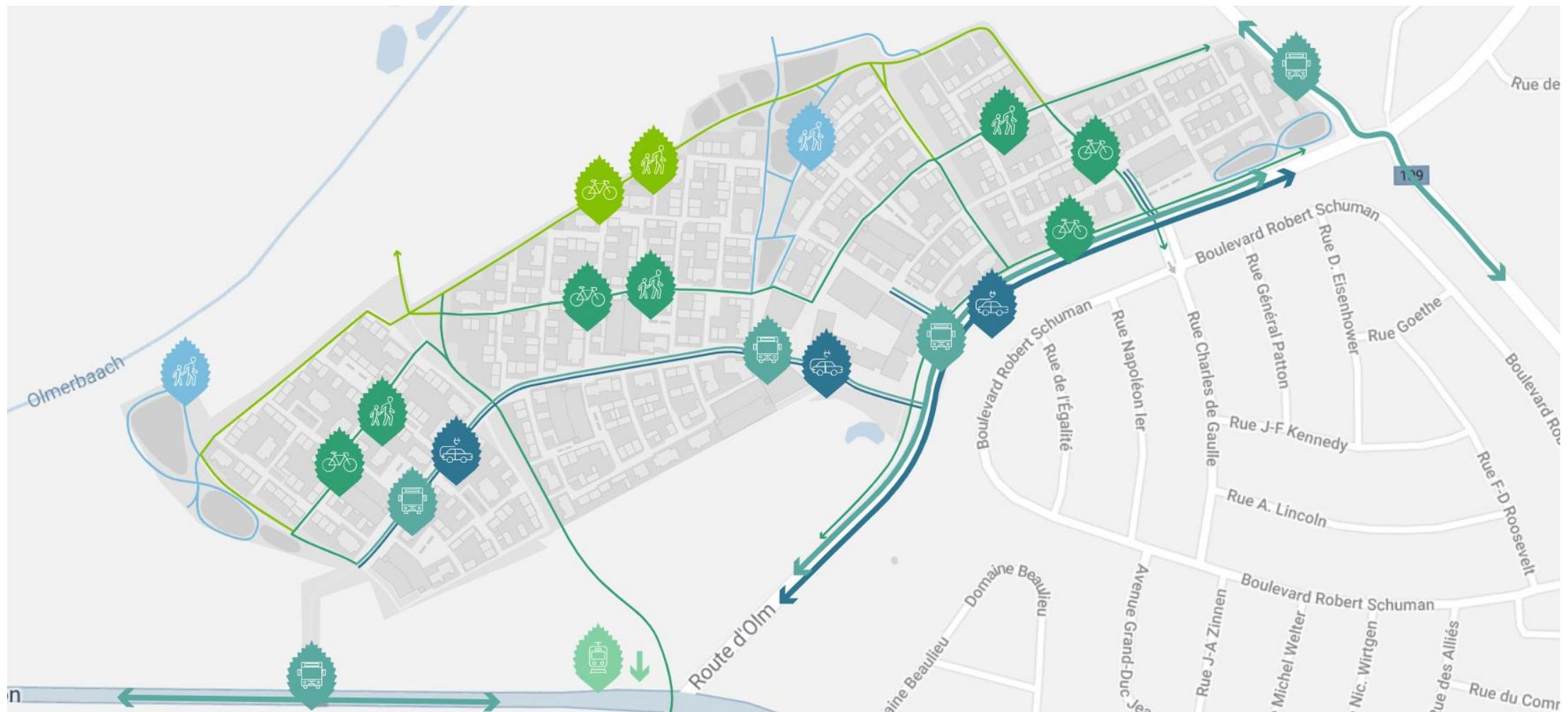
Stationnements
centralisés



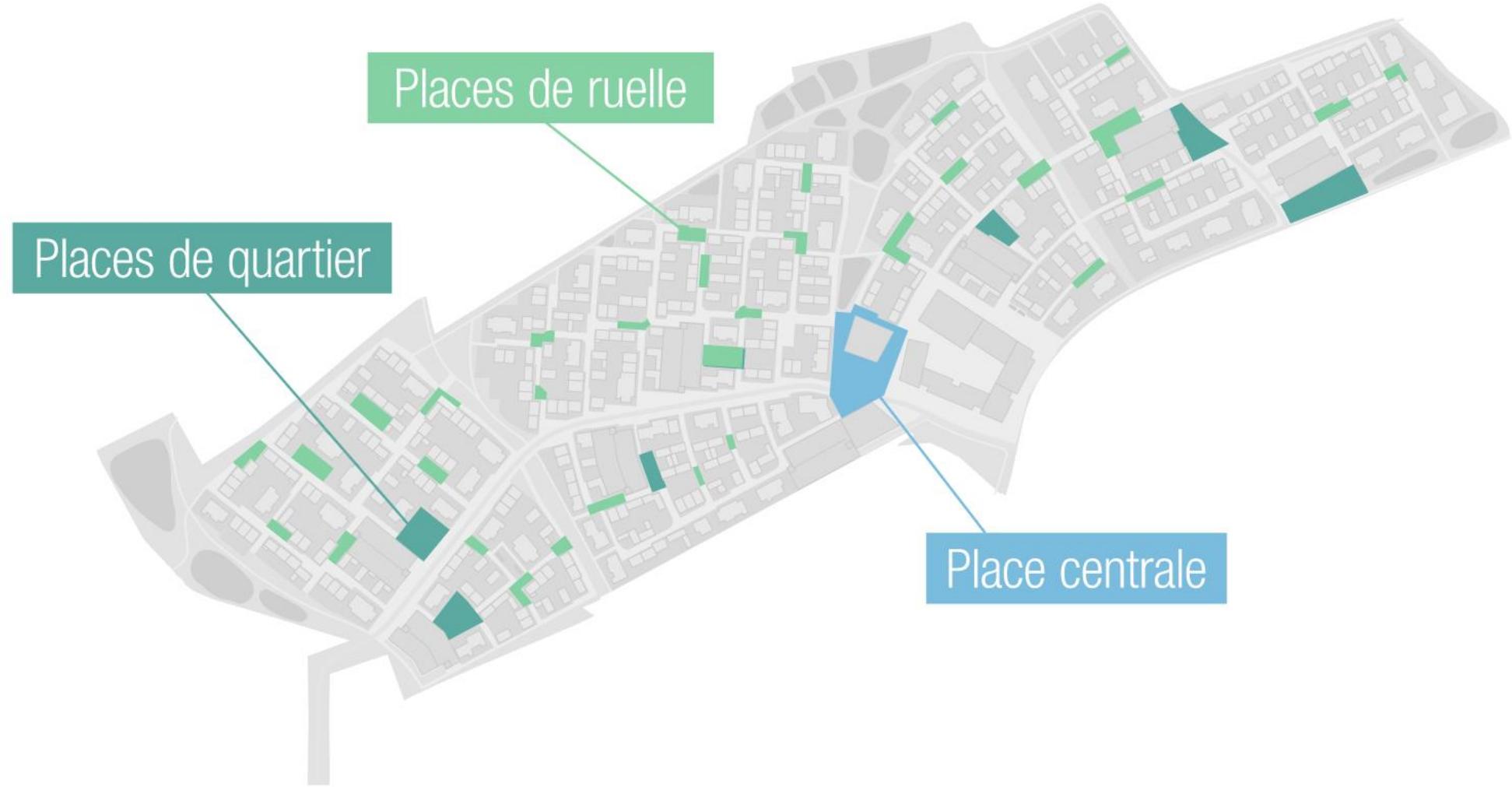








SNHBM

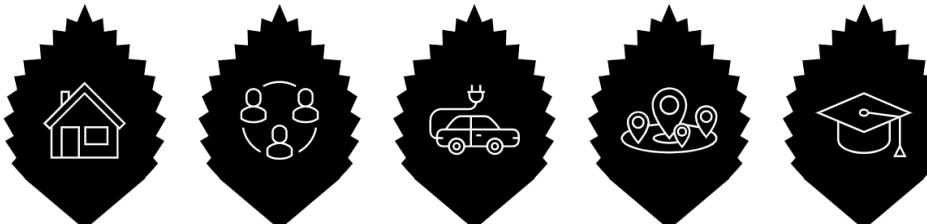


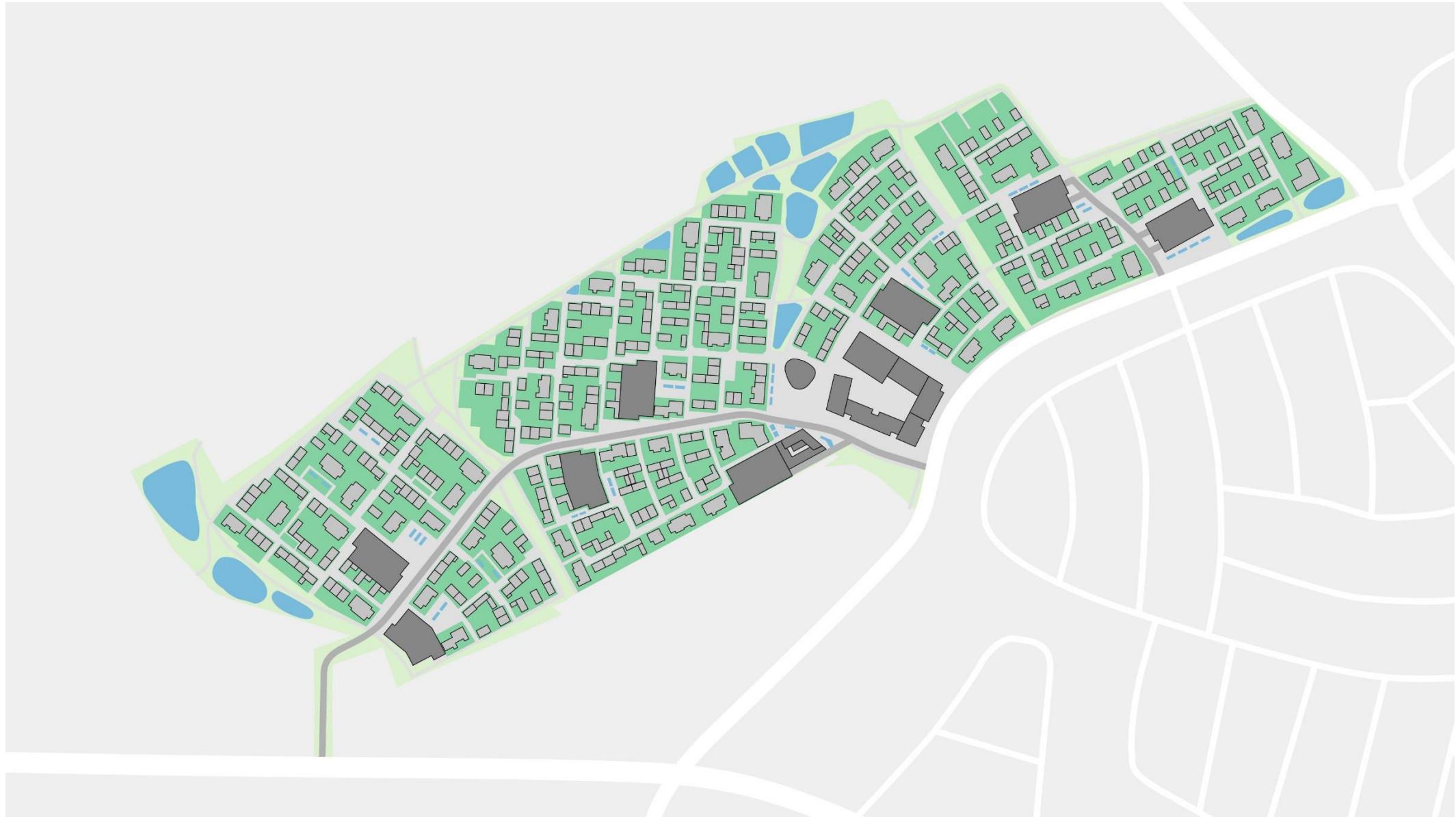
Un cadre de vie idéal !

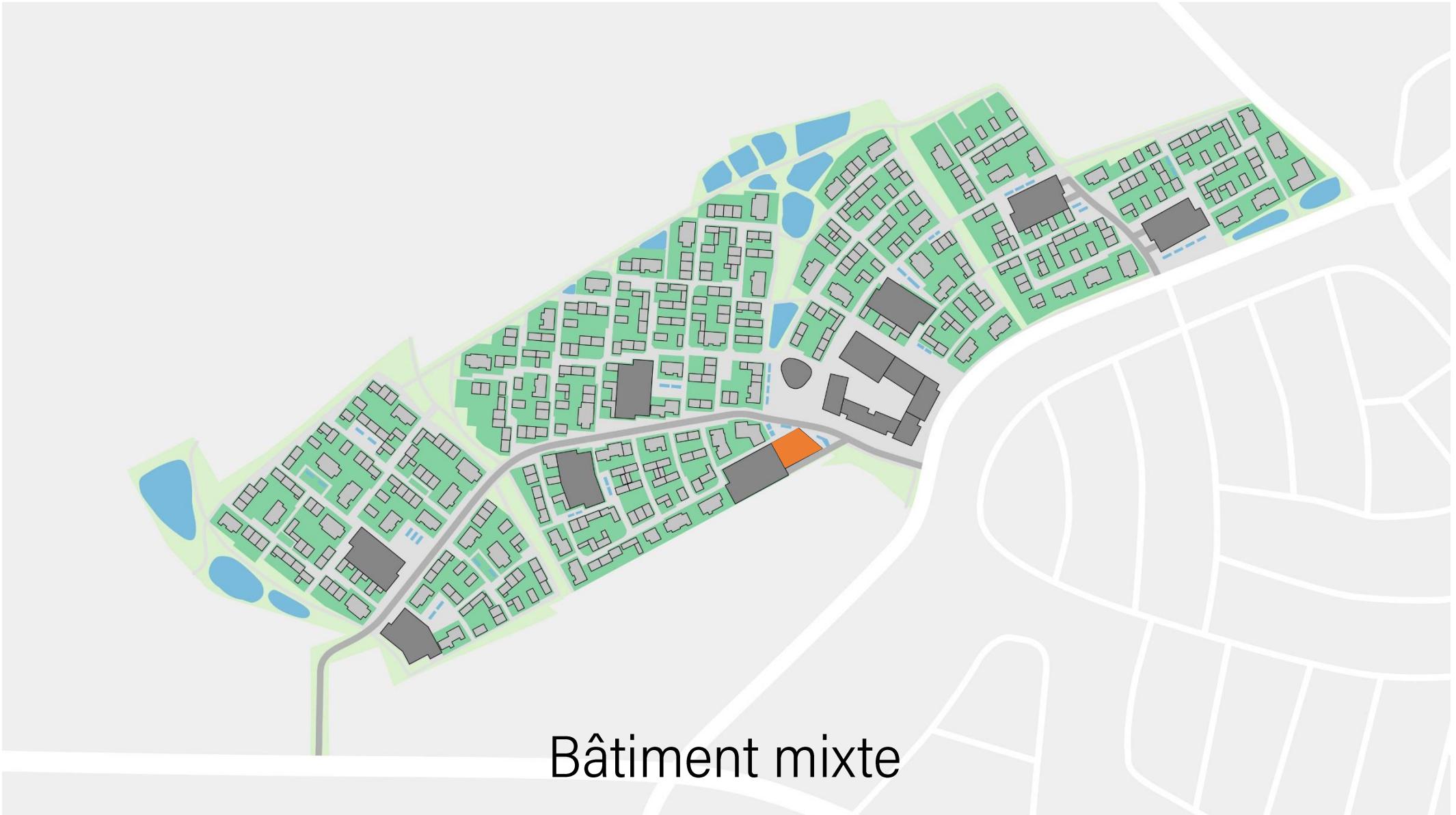
375 maisons

375 appartements

2000 habitants







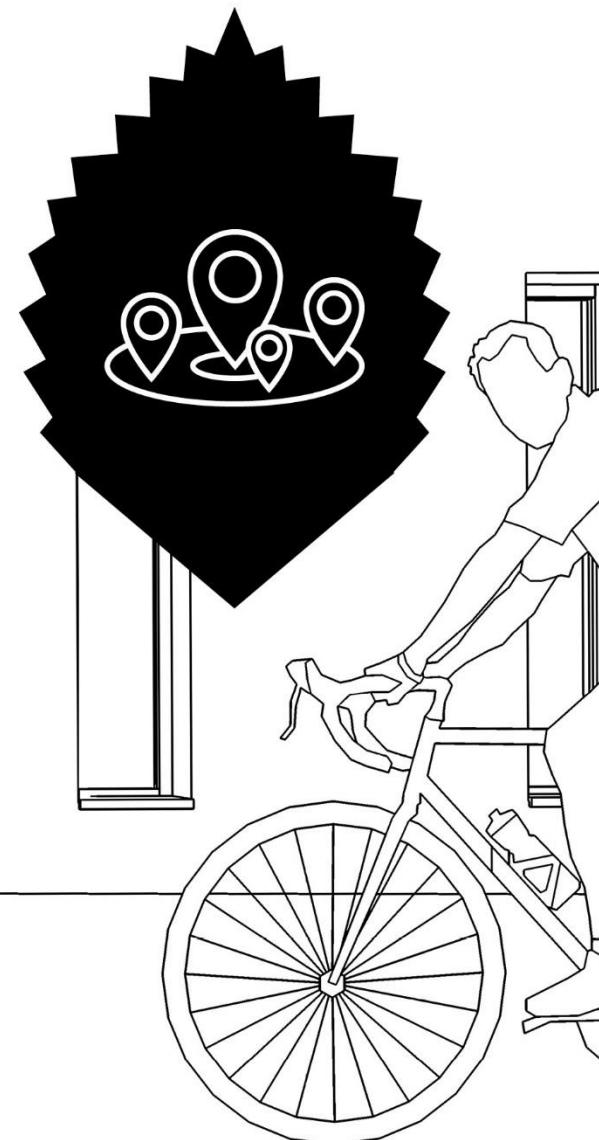
Bâtiment mixte



Bâtiment mixte



Crèche - Ecole



Crèche - Ecole

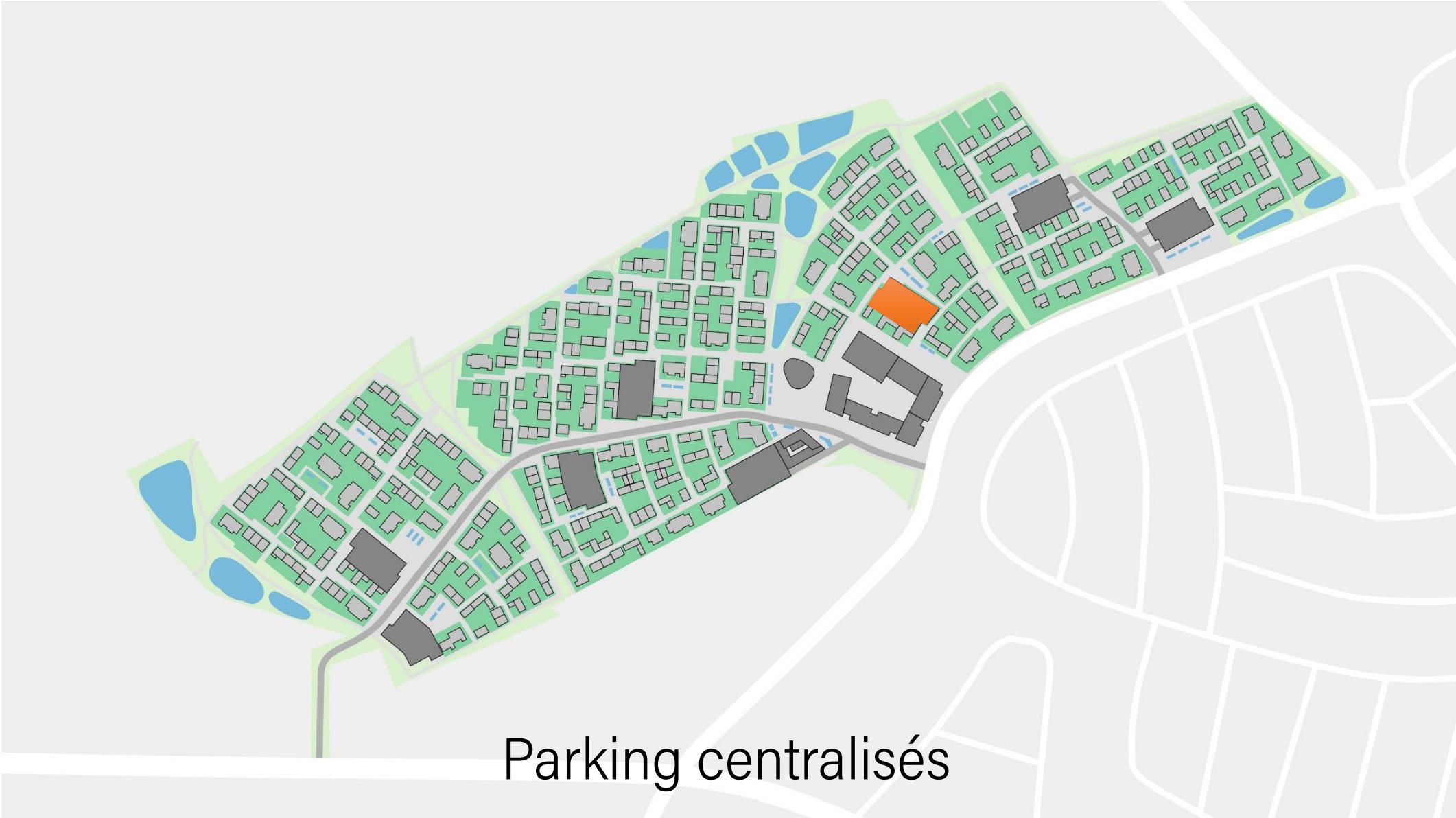


Maison pour tous



© STEINMETZDEMAYER

Maison pour tous



Parking centralisés



Parking centralisés



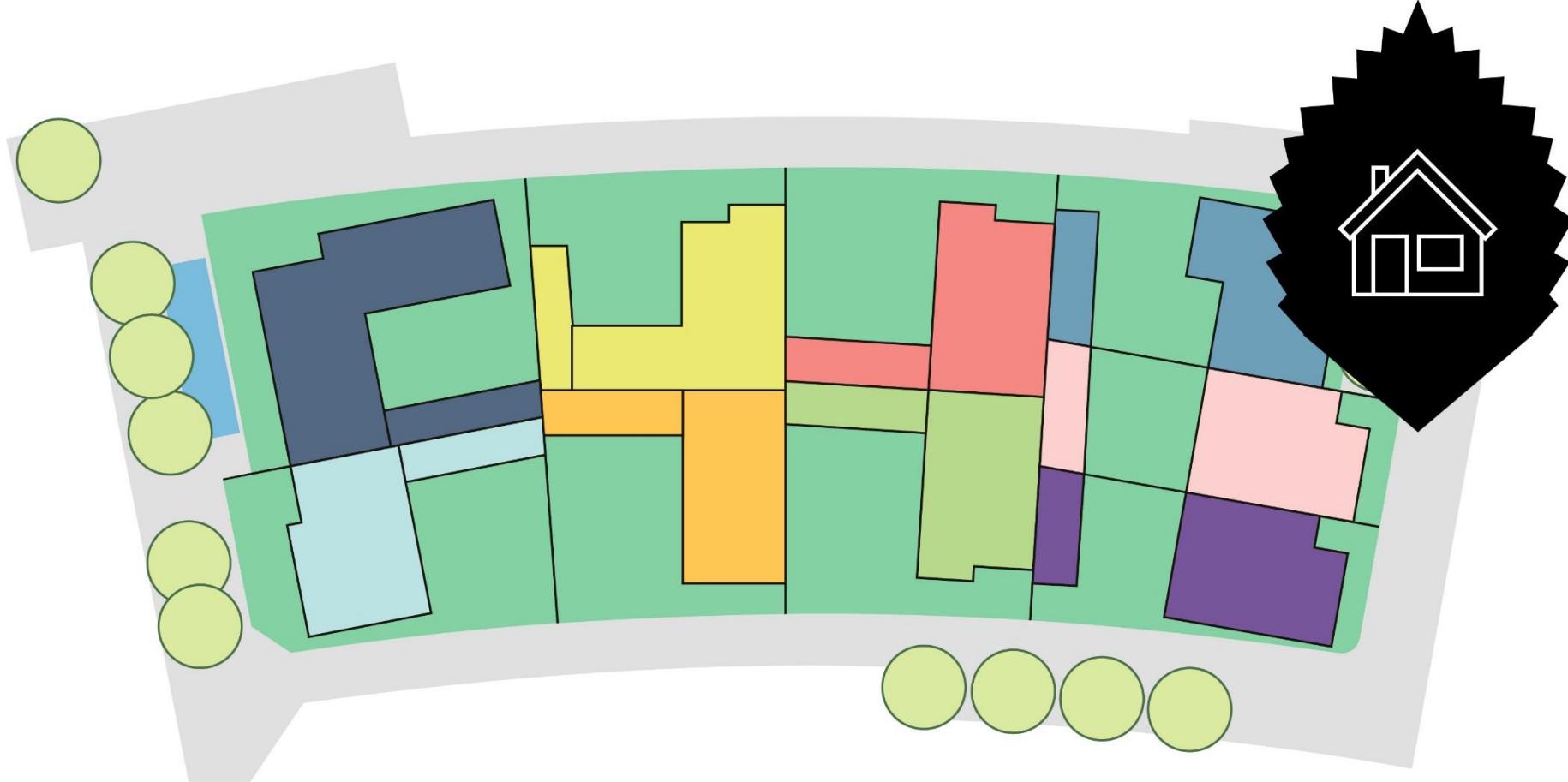
© Médiathèque Commune de Kehlen - Raymond Faber

Parking centralisés



© Tetra Kayser Associés SA Architectes

Parking centralisés



9 typologies différentes
Construction en bois



9 maisons-témoins



4 typologies de résidences
3 à 8 unités

Matériaux durables

Matériaux d'isolation : laine minérale

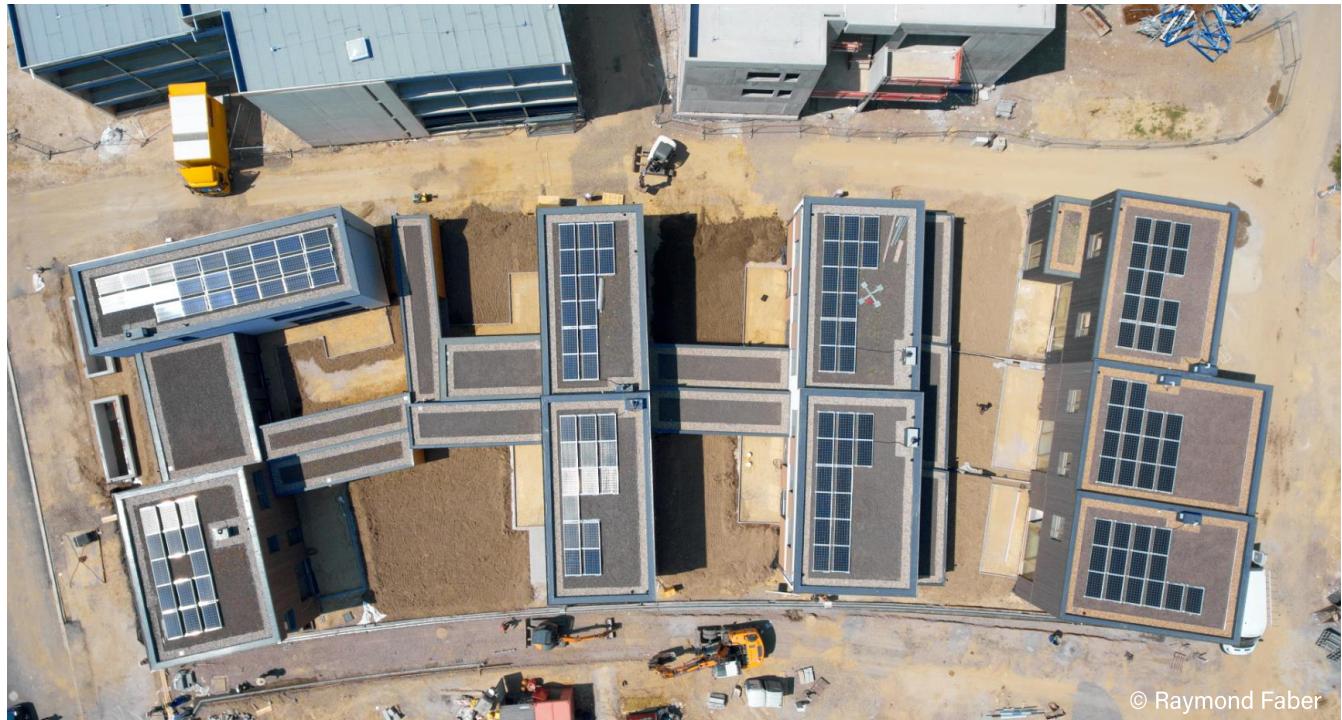
Pompe à chaleur :

- Produit de l'eau chaude
- VMC
- Réchauffe / rafraîchit l'air

Panneaux photovoltaïques

→ Certification LENOZ (maisons)

→ Classe énergétique : NZEB



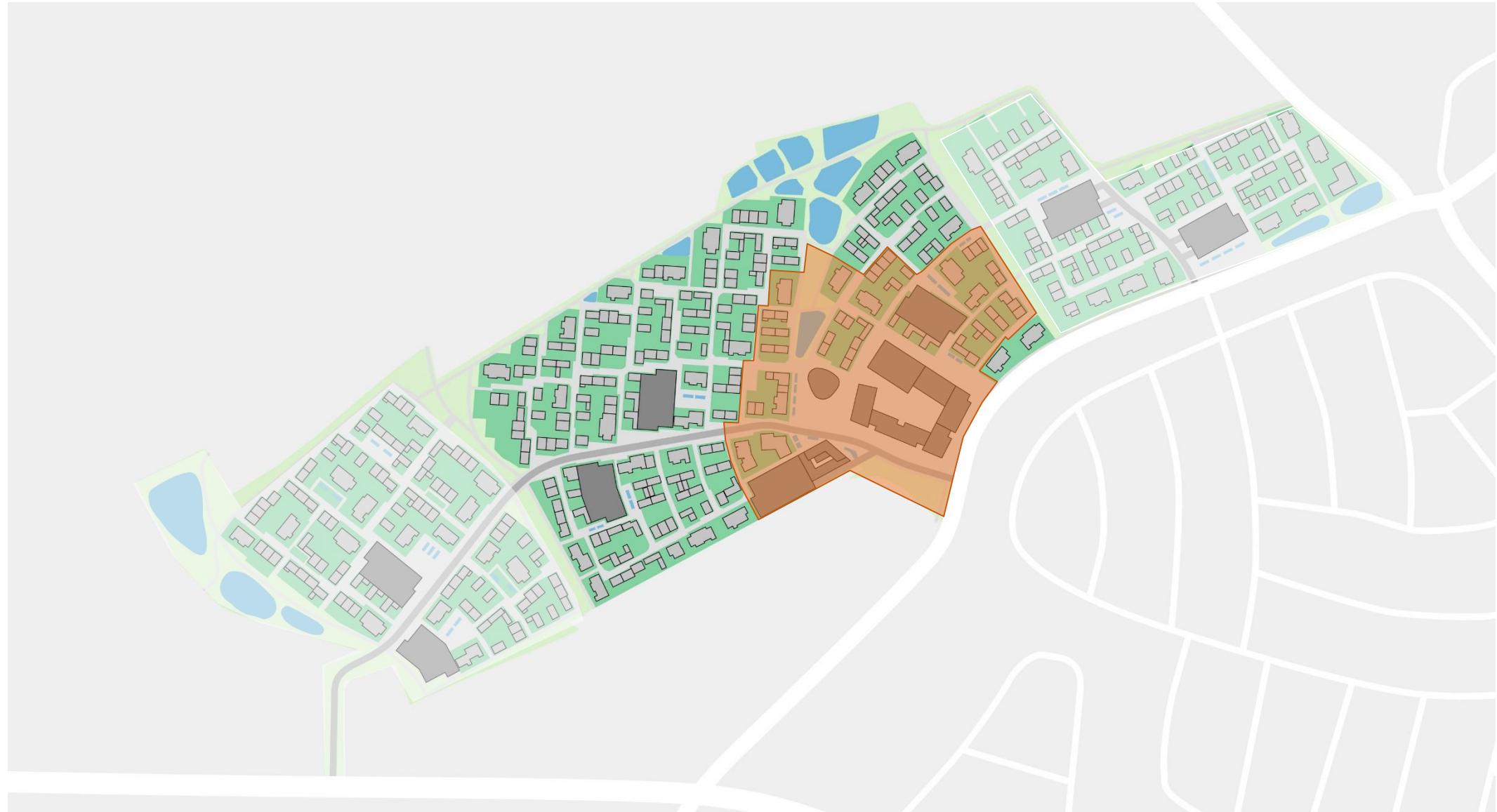
© Raymond Faber

La construction & la vente du
village central

Phase 1

Phase 2

Phase 3

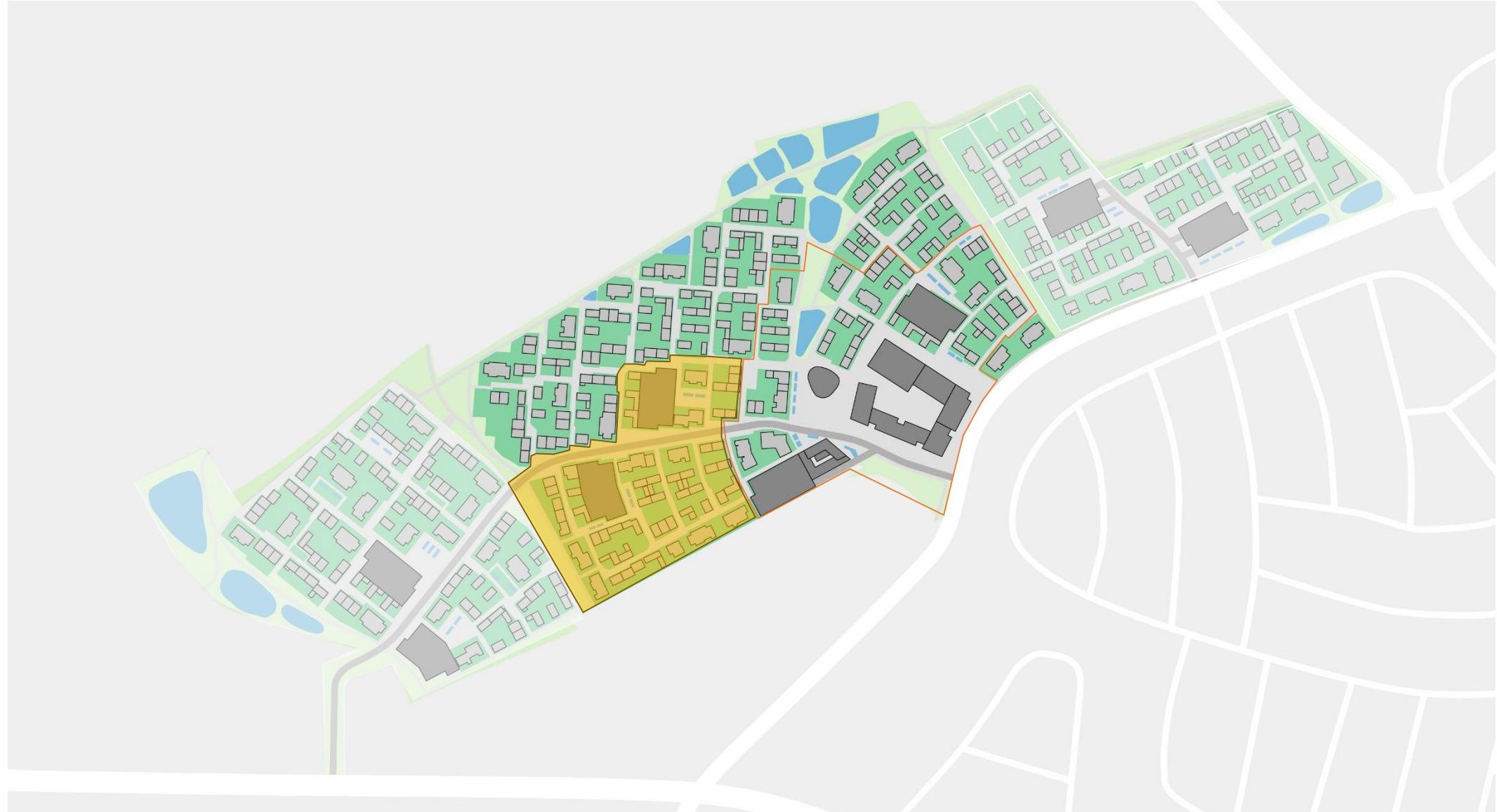


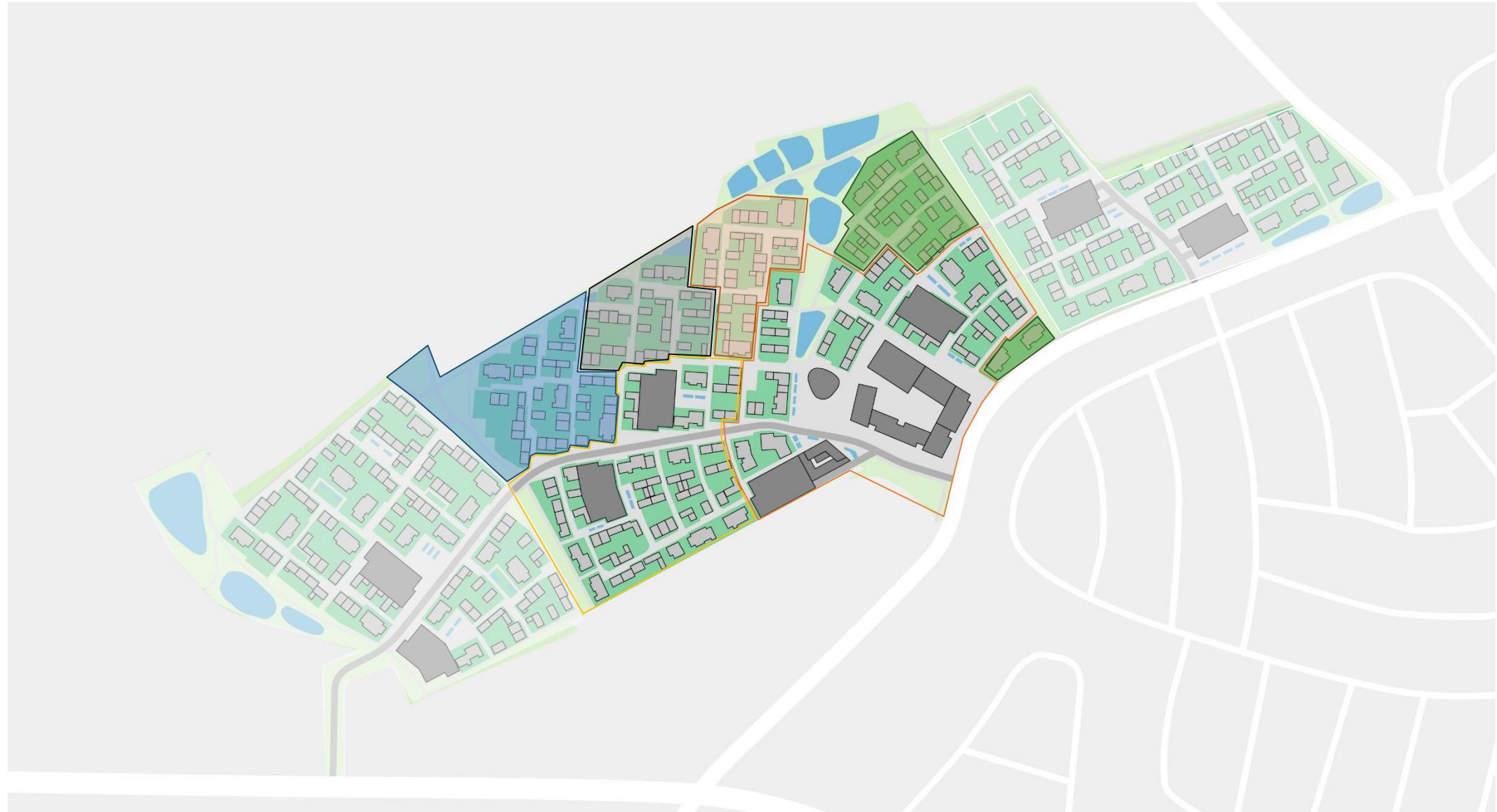


© Médiathèque Commune de Kehlen - Raymond Faber



© Médiathèque Commune de Kehlen - Raymond Faber





Attribution du droit de stationnement dans les parkings



Phase de vente 1

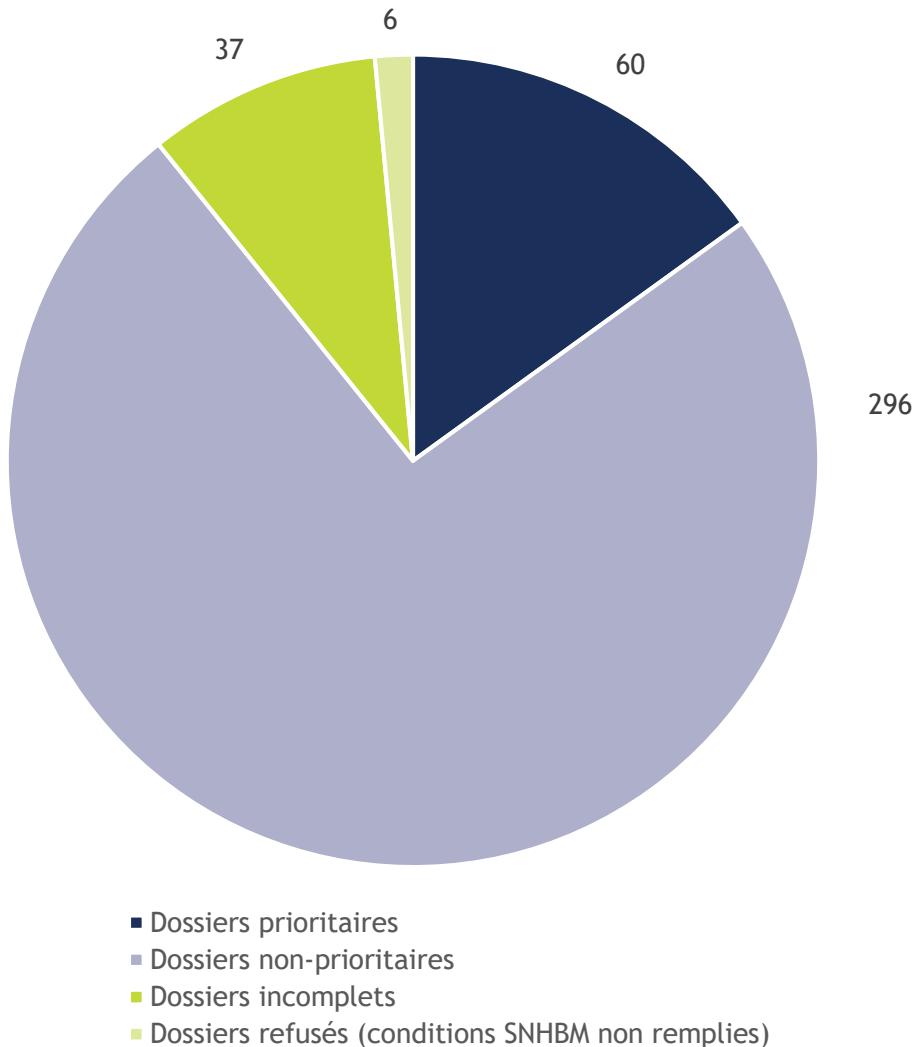
27 appartements (4 résidences)

27 maisons unifamiliales

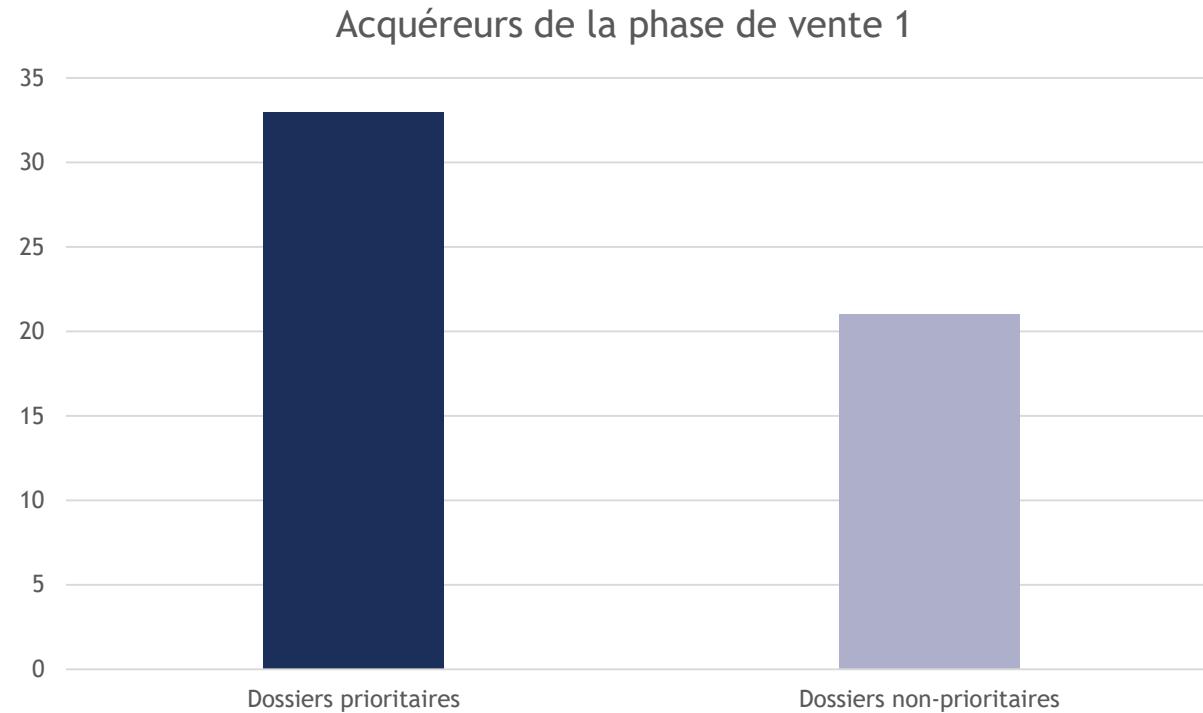
Vente clôturée !



Statistiques : candidatures - phase de vente 1



Statistiques : ventes - phase de vente 1



Phase de vente 2

Au total

15 appartements (3 résidences)

40 maisons unifamiliales



Maintenant en vente

9 appartements (2 résidences)

23 maisons unifamiliales



Encore à venir

6 appartements (1 résidence)

17 maisons unifamiliales



Maintenant en vente

Appartements

Résidence *SPIRA*

Nombre de logements : 6

- 4 appartements à 2 ch.
- 2 appartements à 3 ch.

Surface : 80 m² à 99 m²

Résidence *IBERIS*

Nombre de logements : 3

- 1 appartement à 2 ch.
- 2 appartements à 3 ch.

Surface : 84 m² à 101 m²



Maisons unifamiliales

Typologie 08

Nombre de maisons en vente : 6

Surface : 125 - 128 m²

Caractéristiques :

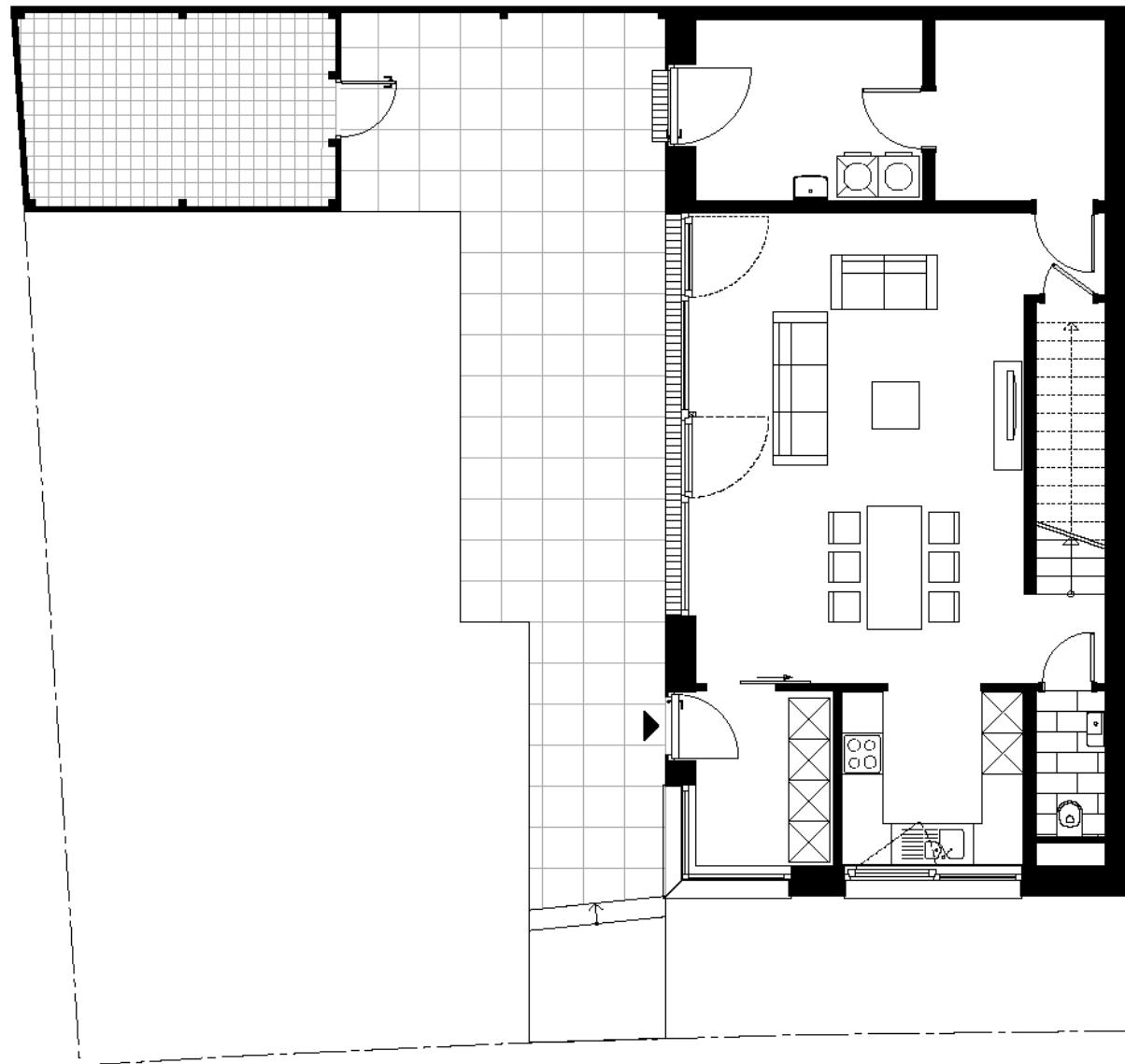
- 3 chambres à coucher
- Cuisine ouverte sur le séjour
- 1 salle de bains
- 1 salle de douche



© SNHBM - image non contractuelle

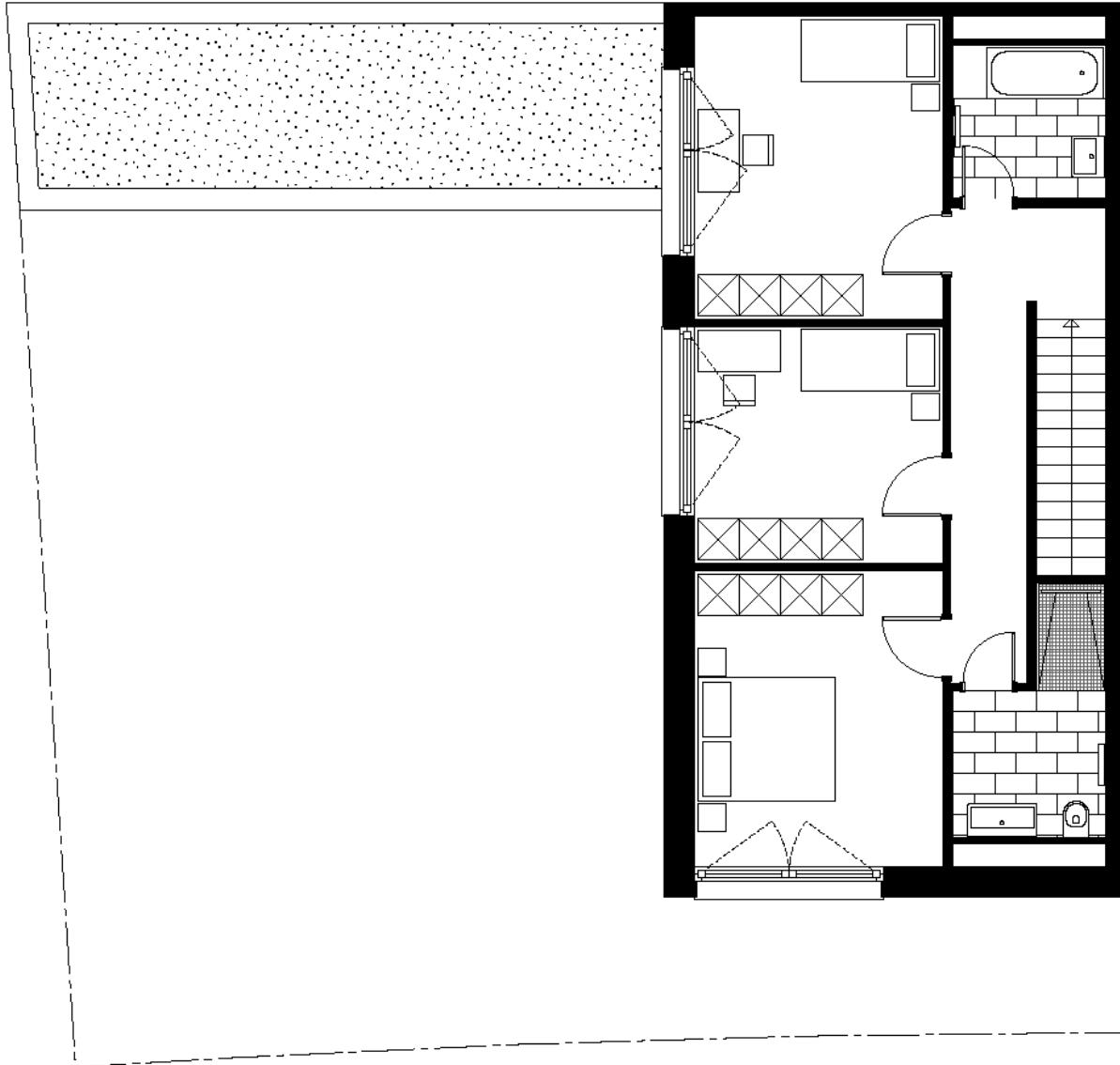
Typologie 08

RDC



Typologie 08

1^{er} étage



Typologie 02

Nombre de maisons en vente : 6

Surface : 137 m²

Caractéristiques :

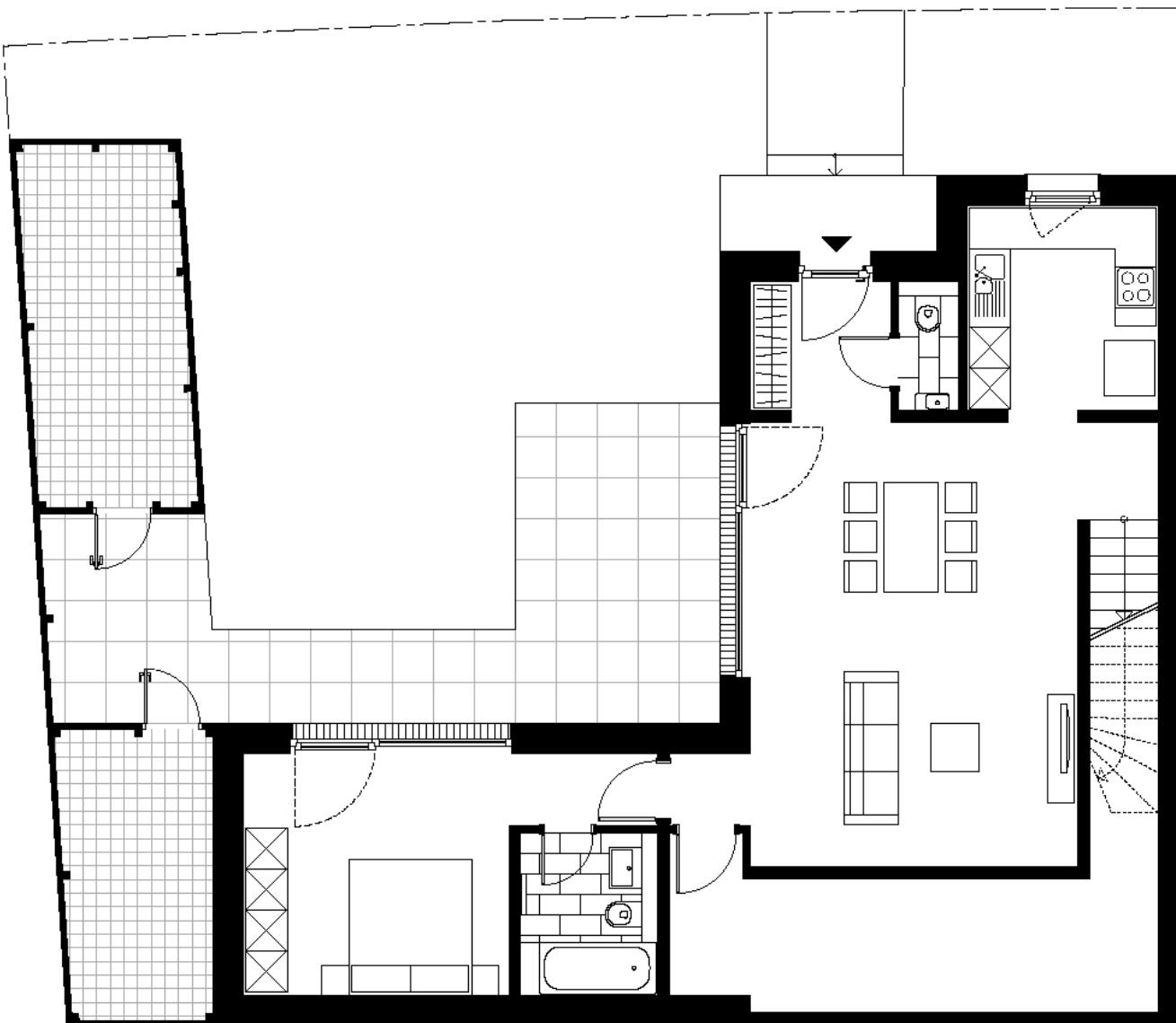
- Cuisine est semi-ouverte
- Chambre parentale privative avec SDB privative (RDC)
- 1^{er} étage : 3 chambres, SDD, buanderie



© Médiathèque Commune de Kehlen - Raymond Faber

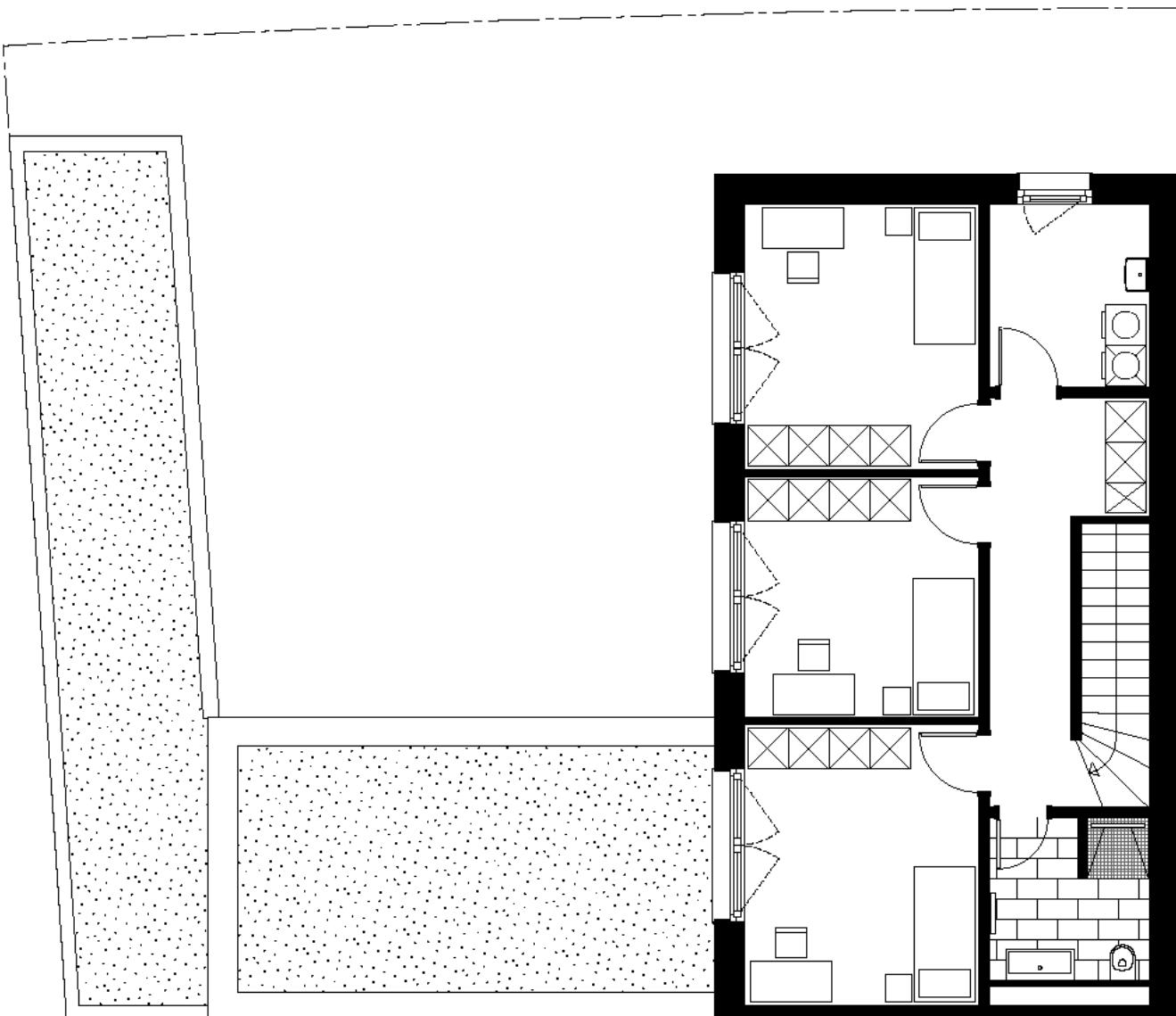
Typologie 02

RDC



Typologie 02

1^{er} étage



Autres typologies



Choix de personnalisation

Comment personnaliser mon logement ?

Le principe est simple. Découvrez-le en vidéo !

[Vidéo luxembourgeoise](#)

[Vidéo française](#)



Prix de vente & Prochaines phases

Prix de vente

Prix de vente subventionnés* (*si éligible à la prime de construction de l'Etat*)

- Maison unifamiliales : de 507.832 € à 594.993 €
- Appartements : de 350.769 € à 459.319 € (4.183€/m²)

Prix de vente non-subventionnés** (*si pas éligible à la prime de construction de l'Etat*)

- Maison unifamiliales : de 635.967 € à 723.128 €
- Appartements : de 433.890 € à 542.440 €

Prime d'Aide à la construction d'ensembles (ACE) :

128.135 € pour les acquéreurs d'une maison

83.121 € pour les acquéreurs d'un appartement

→ uniquement pour les acquéreurs éligibles d'une prime de construction de l'Etat

*remboursement de 50.000 € de TVA, prime « 1^{er} acquéreur » et prime ACE sont déjà déduits

** remboursement de 50.000 € de TVA et prime « 1^{er} acquéreur » sont déjà déduits

Autres primes pour les acquéreurs à Elmen

Prime « 1^{er} acquéreur » - déjà déduite :

- Pour les maisons : **7.500 €**
- Pour les appartements : **6.000 €**

Prime « 1^{er} acquéreur »

- Uniquement pour les maisons + appartements de la résidence IBERIS
- prix affiché comprend cette déduction directe
- ne doit pas être préfinancée

Primes écologiques – restent encore à déduire du prix de vente :

- Pour les maisons : **26.100 €**
- Pour les appartements : **1.750 €**

Primes écologiques

- pour tous les acquéreurs
- uniquement après emménagement
- doivent donc être préfinancées

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

Exemple : Une maison de la typologie 06

	Prix de vente subventionné *	Prix non-subventionné**
Prix de vente TTC 17%	712.480 euros	712.480 euros
Remboursement TVA <i>(et non pas 85.253,98 euros***)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 85.253,98 euros***)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 85.253,98 euros***)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 662.480 euros	= 662.480 euros
Prime « 1 ^{er} acquéreur »	- 7.500 euros	- 7.500 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles	- 128.135 euros	pas applicable
Prix de vente final	= 526.845 euros	= 654.980 euros
Primes écologiques restant à déduire	- 26.100 euros	- 26.100 euros

→ pour les 100 premiers acquéreurs

→ uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État

→ uniquement après emménagement
→ doivent donc être préfinancées

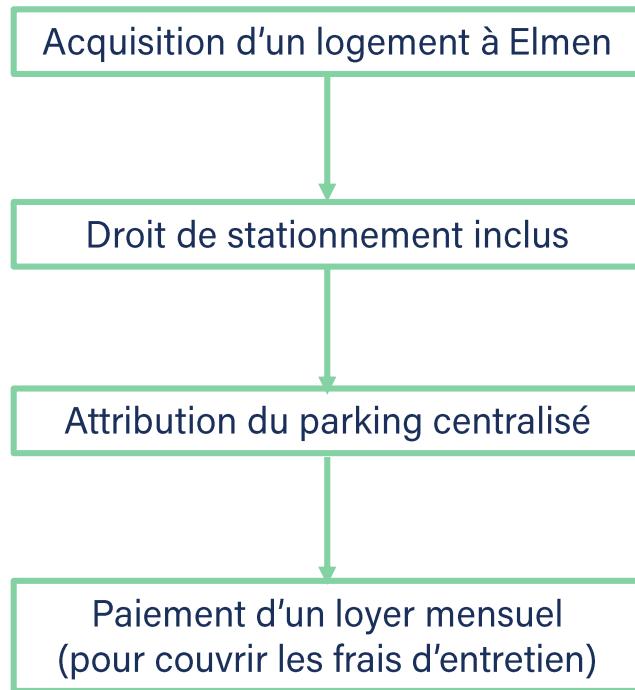
*remboursement de 50.000 € de TVA, prime « 1^{er} acquéreur » et prime ACE sont déjà déduits

** remboursement de 50.000 € de TVA et prime « 1^{er} acquéreur » sont déjà déduits

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

Droit de stationnement

Chaque acquéreur dispose d'un droit de stationnement, inclus dans le prix de vente.



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.

Calendrier du chantier

Début des travaux :	16 juillet 2018
Début de la commercialisation :	6 juillet 2020 (phase de vente 1)
Début de la phase de vente 2 :	30 mars 2021
Date limite de remise des dossiers :	14 mai 2021
Remise des clés (phase de vente 2) :	2 ^e semestre 2023
Prochaine phase de vente :	2 ^e semestre 2022

Intéressé(e/s) ?

Soumettez votre **dossier de candidature complet** !

- Par e-mail à vente@snhbm.lu
- Par courrier postal ou en mains propres à la SNHBM

SNHBM
2b, rue Kalchesbruck
L-1852 Luxembourg

Date limite de dépôt du dossier de candidature : **14 mai 2021**, 17.00 heures!

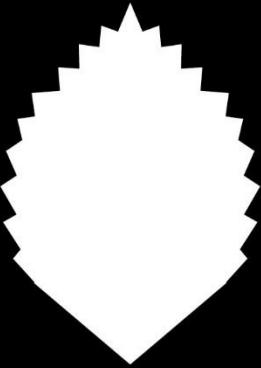
Plus d'infos sur ELMEN.LU !



Notre équipe reste à votre disposition.

Merci pour votre attention !





ELMEN

Mon nouveau village