

Esch-sur-Alzette, le 12 octobre 2021

Au Collège des Bourgmestre et Echevins

Objet : Nonnewisen
Concerne : Dossier à voter

Monsieur le Bourgmestre, Messieurs les Echevins,

Par la présente et comme suite à vos décisions, je vous fais parvenir un dossier à faire voter par le conseil communal. Veuillez noter que les indications ci-dessous font partie intégrante avec les documents afférents en annexe.

En effet, le dossier est constitué de différents éléments à voter ;

Terrains de la Ville suite à donner :

La première partie constitue une proposition concernant la suite à donner aux différents terrains à construire en notre propriété. Ainsi vous trouverez sur un plan quels terrains seront aliénés en l'état où ils se trouvent, lesquels seront aliénés avec plans et autorisation de construire, et sur lesquels la Ville ou un autre prestataire va construire des logements à mettre en vente ou en location. Veuillez également consulter le plan et le tableau en annexe.

Terrains de la Ville statut d'aliénation :

La deuxième partie constitue la proposition pour le statut sous lequel les terrains seront aliénés, en l'occurrence en pleine propriété, ou par bail emphytéotique. Concernant le bail emphytéotique, il sera prévu, à la fin du bail, un remboursement de la valeur du logement. La valeur sera définie selon évaluation par un expert indépendant. La redevance annuelle du droit d'emphytéose est de 27,00 € (nombre-indice 100 de l'indice des prix à la consommation en 1948) pour un appartement, soit 243.26€ (indice 900.97 aout 2021) par an et de 50,00 € (nombre-indice 100 de l'indice des prix à la consommation en 1948) pour une maison soit 450.49 € (indice 900.97 aout 2021). Veuillez également consulter le plan et le tableau en annexe.

Constructions de la Ville prix de vente :

La troisième partie concerne nos logements dans les lots 6N et 7N qui sont en construction. Vous y trouverez pour le vote les prix de vente proposés, hors terrain, pour les différents logements et les places de parking, ainsi que pour le prix au m2 des surfaces commerciales. Les terrains seront aliénés par bail emphytéotique. Il est à noter que ces prix sont des prix ttc et hors subventions. Un acheteur pourra le cas échéant donc récupérer la tva et obtenir des subventions de manière à ce que, par exemple un appartement complètement achevé de 95m2 à 530.000.-€, ne lui coûte plus qu'environ 450.000.-€. Les prix finaux ne pourront donc être définis que selon la situation de l'acheteur, lors des calculs et de la rédaction des actes par le service biens fonciers de la Ville.

Par ailleurs, il est à faire remarquer qu'il y a des prix différents pour des logements entièrement terminés et des logements ou divers travaux de finition restent à être faits. Pour le principe, tous les travaux garantissant au logement d'être conforme et de respecter les conditions pour le passeport énergétique sont exécutés.

Il est également à considérer que les maisons en bande se trouvant dans le lot 6N sont appelés appartements dans le tableau, étant donné qu'elles sont intégrées dans la copropriété. Veuillez également consulter le plan et le tableau en annexe.

Critères d'attribution :

La quatrième partie concerne les critères d'attribution à retenir.

Tous les logements en vente remplissent les critères de logements abordables et seront vendus à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi concernant l'aide au logement.

Veuillez également consulter le tableau des critères en annexe.

Terrains à vendre :

La dernière partie concerne le prix des terrains des lots 7S-B et 7S-C.

Il est proposé de mettre ces terrains en vente sans planification supplémentaire. Le futur propriétaire pourra faire son projet comme il l'entend, mais bien évidemment conformément au PAP et autres réglementations en vigueur. L'obligation de se raccorder au réseau de chauffage reste en vigueur.

Concernant nos parcelles pour construction de maisons unifamiliales dans le lot 7S-B, il est proposé de les vendre au prix de 95.000.-€/are.

Concernant la parcelle pour la construction d'une résidence d'environ 16 logements dans le lot 7S-C, il est proposé de la vendre au prix de 140.000.-€/are.

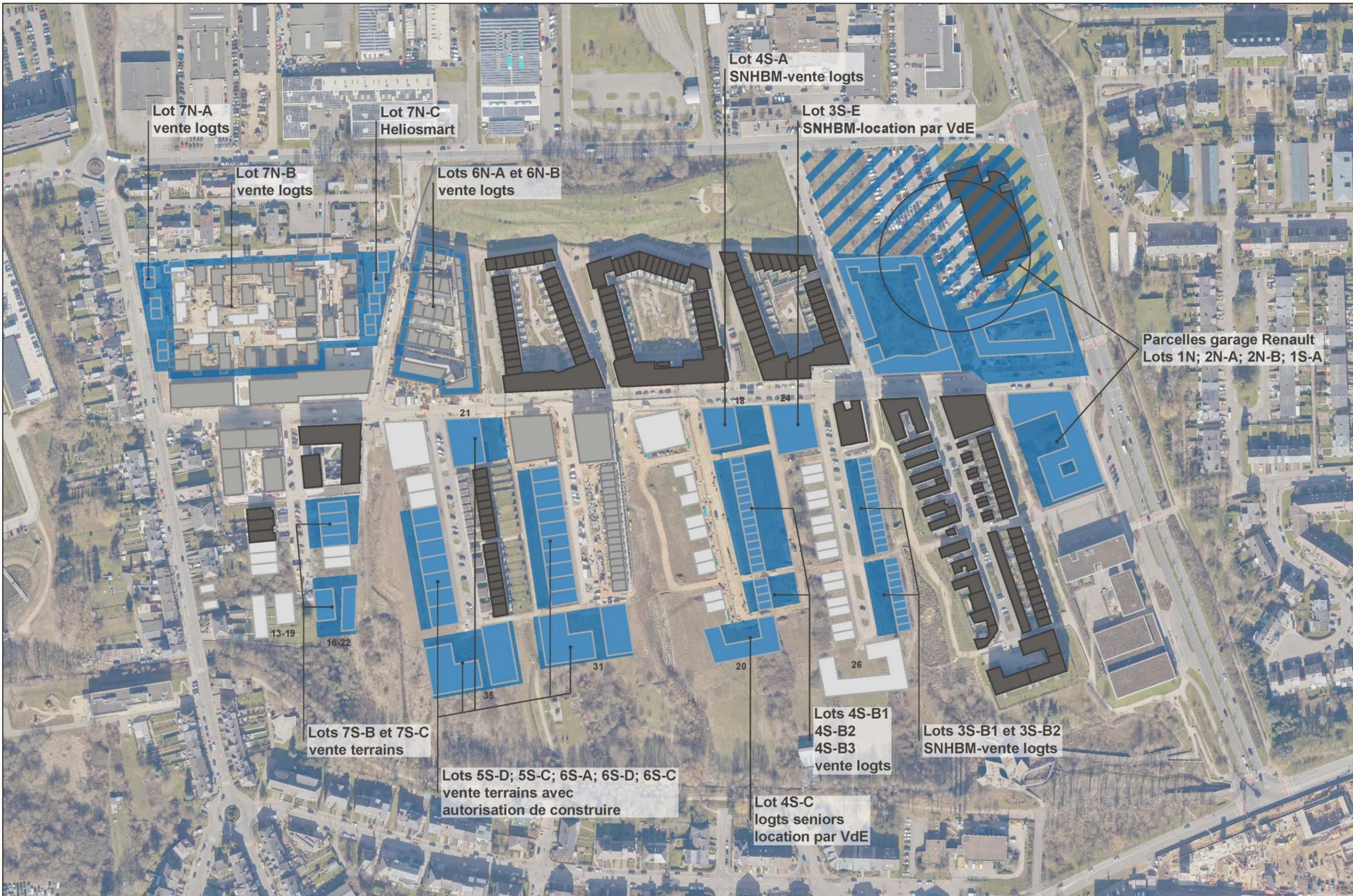
Il est proposé de préciser dans l'acte de vente, que ce prix restera fixe et qu'il ne pourra pas augmenter ou être valorisé autrement lors des ventes ou locations futures.

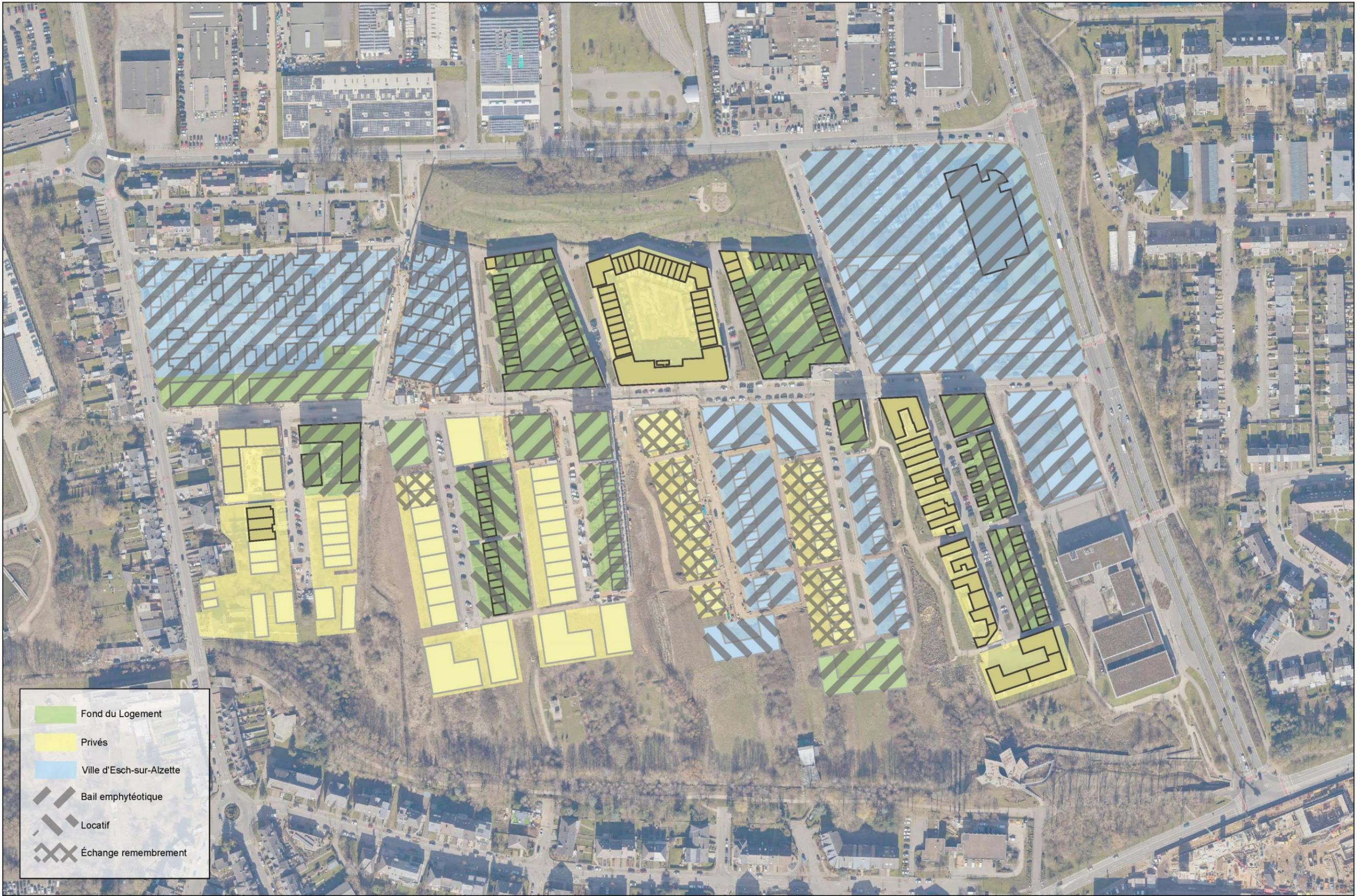
Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, Messieurs les Echevins, l'expression de mes sentiments distingués



Luc Everling
Architecte Directeur
Travaux Municipaux - Coordination

Lot	Proposition de développement	Terrain
1N	Sur base du schéma directeur du PAG, la Ville développe un PAP.	Si la Ville ne construit pas le projet, le terrain sera aliéné par bail emphytéotique.
2N-A	Sur base du schéma directeur du PAG, la Ville développe un PAP.	Si la Ville ne construit pas le projet, le terrain sera aliéné par bail emphytéotique.
2N-B	Sur base du schéma directeur du PAG, la Ville développe un PAP.	Si la Ville ne construit pas le projet, le terrain sera aliéné par bail emphytéotique.
1S-A	Sur base du schéma directeur du PAG, la Ville développe un PAP.	Si la Ville ne construit pas le projet, le terrain sera aliéné par bail emphytéotique.
Parcelles garage Renault	Sur base du schéma directeur du PAG, la Ville développe un PAP.	Si la Ville ne construit pas le projet, le terrain sera aliéné par bail emphytéotique.
6N-A	Chantier en cours. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
6N-B	Chantier en cours. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
7N-A	Projet et construction à faire par la Ville. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
7N-B	Chantier en cours. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
7N-C	Soutenir le projet Heliosmart en leur mettant le terrain à disposition.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
7S-B	Vente Terrain ; la majorité des terrains de la rue sont en planification privée.	Vente en pleine propriété.
7S-C	Vente Terrain ; la majorité des terrains de la rue sont en planification privée.	Vente en pleine propriété.
6S-A	En analogie à la rue Ada Lovelace, la Ville accompagne la planification et vend les terrains avec plans et autorisation de construire.	Vente en pleine propriété.
6S-D	En analogie à la rue Ada Lovelace, la Ville accompagne la planification et vend les terrains avec plans et autorisation de construire.	Vente en pleine propriété.
6S-C	En analogie à la rue Ada Lovelace, la Ville accompagne la planification et vend les terrains avec plans et autorisation de construire.	Vente en pleine propriété.
5S-D	En analogie à la rue Ada Lovelace, la Ville accompagne la planification et vend les terrains avec plans et autorisation de construire.	Vente en pleine propriété.
5S-C	En analogie à la rue Ada Lovelace, la Ville accompagne la planification et vend les terrains avec plans et autorisation de construire.	Vente en pleine propriété.
4S-A	SNHBM construit et vend selon des critères retenus avec la Ville.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
4S-B1	Projet et construction à faire par la Ville. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
4S-B2	Projet et construction à faire par la Ville. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
4S-B3	Projet et construction à faire par la Ville. Mise en vente des logements selon des critères à voter par le Conseil Communal.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
4S-C	Projet et construction de logements seniors à faire par la Ville. Mise en location des logements par la Ville.	Propriété de la Ville.
3S-E	Projet et construction à faire par la SNHBM. Mise en location des logements par la Ville.	Propriété de la Ville.
3S-B1	SNHBM construit et vend selon des critères retenus avec la Ville.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.
3S-B2	SNHBM construit et vend selon des critères retenus avec la Ville.	Bail emphytéotique sur 99 ans, avec dédommagement selon évaluation en fin de bail.





Nonnewisen Propriété terrain - Situation finale

Ech.: 1 / 2.500 - Format A3 Date: 06.07.2021 L.E / M.P



Ville d'Esch-sur-Alzette
Service du Développement Urbain



Critères d'attribution d'immeubles subventionnables dans le quartier Nonnewisen :

Pour pouvoir acheter un logement, l'acheteur doit remplir les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi concernant l'aide au logement.

Les critères supplémentaires ci-dessous, définissent l'ordre de priorité.

L'acheteur qui a plus de points, sera prioritaire sur le logement qu'il aimerait acheter.

Dans le cas d'une égalité des points, une préférence est donnée au plus jeune demandeur, respectivement au couple dont la moyenne d'âge est la plus jeune.

Prime d'acquisition :	0-3800 €	3 points
	3800-6700 €	6 points
	6700-9700 €	9 points
Age ¹⁾ :	18-30 ans	7 points
	31-40 ans	6 points
	41-50 ans	5 points
	51-60 ans	4 points
	61-70 ans	3 points
Enfants à charge ²⁾ :	3 ou plus	5 points
	2	4 points
	1	3 points
Lieu de travail d'au moins un des demandeurs à Domicile des demandeurs ³⁾ :	Esch-sur-Alzette	5 points
	Esch-sur-Alzette	3 points
	Domicile d'au moins un des parents des demandeurs pendant au moins 3 ans ⁴⁾ :	Esch-sur-Alzette

1) Dans le cas où il s'agit d'un couple, la moyenne d'âge sera prise en compte.

2) Sont considérés comme enfants à charge :

- des enfants de moins de 18 ans faisant partie du ménage
- des enfants de moins de 25 ans poursuivant leurs études

3) Valable si un des deux demandeurs satisfait au critère afférent, à savoir être domicilié pendant au moins 3 ans à Esch-sur-Alzette.

4) Non cumulable avec le critère du domicile des demandeurs.