



vouloir un chez soi

C'EST NATUREL



Raiffeisen
Naturellement ma banque

Riche d'une **expérience bancaire** de plus de **90 ans**, Banque Raiffeisen fait incontestablement partie du paysage luxembourgeois, tant économiquement que géographiquement. Forte de ses **origines locales** et de son **concept associatif**, elle met à votre disposition son expérience en matière de services financiers et d'aides étatiques et vous rassure par son écoute et son encadrement. Elle vous offre tous les avantages d'une banque **entièrement luxembourgeoise** : la **proximité**, avec un réseau de près de 40 points de vente à travers le pays ; la **flexibilité**, avec ses solutions individuelles et son suivi personnalisé ; les **compétences** et les **conseils**, grâce à une parfaite connaissance de l'environnement luxembourgeois ; la **fiabilité**, grâce à son **indépendance totale** en matière de stratégie commerciale.



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
4 cas de figures	6
• L'acquisition d'un terrain à construire	
• L'achat d'un appartement ou d'une maison	
• La construction d'un appartement ou d'une maison	
• L'achat d'un appartement ou d'une maison en état futur d'achèvement	
Le compromis de vente	8
Prêt immobilier R-Logement	9
Financement et protection	10
Plan de financement	12
Adresses utiles	14

L'achat ou **la construction d'un logement**, **l'acquisition d'un terrain à construire** sont des engagements à long terme. C'est une décision qui demande mûre réflexion et une **bonne préparation**. Sans prétendre être exhaustif, voici **quelques conseils** qui vous aideront dans votre démarche. D'une façon générale, l'important est de connaître parfaitement vos besoins et vos exigences. En fonction de ces éléments, il vous sera plus simple de juger si le **terrain**, la **maison** ou l'**appartement** que vous avez en vue correspond de façon précise à ce **que vous cherchez**.

N'oubliez pas, lors de votre prise de décision, que votre situation personnelle et familiale est susceptible d'évoluer. Pensez aussi à certains critères pour sélectionner votre bien, par exemple **son environnement**, **sa situation**, les **moyens d'accès**, mais aussi la **proximité** par rapport à votre lieu de travail ou à vos loisirs. Vérifiez dans tous les cas si le prix du bien correspond au prix du marché et particulièrement à ceux pratiqués dans la localité ou le quartier en question.



4 CAS DE FIGURES



1

L'ACQUISITION D'UN TERRAIN À CONSTRUIRE

Lors de l'**achat d'un terrain à construire**, plusieurs points sont importants :

- Assurez-vous que le terrain est constructible.
- Vérifiez que le terrain possède des raccordements aux réseaux publics de distribution (électricité, eau, canalisation, gaz, téléphone...).
- Renseignez-vous sur d'éventuels délais de construction. Le notaire, le cadastre ou les administrations communales peuvent vous renseigner sur ces différents points.

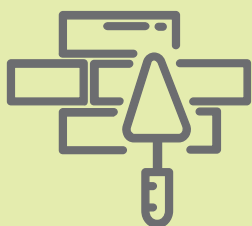


2

L'ACHAT D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON

Lorsque vous avez l'intention **d'acheter un appartement ou une maison** :

- Renseignez-vous sur l'état du logement, c.-à-d. sur son ancienneté, l'état des installations électriques et sanitaires, son passeport énergétique...
- Si vous avez l'intention de procéder à des transformations, il est prudent de demander conseil à un professionnel et d'exiger un devis. Vous serez ainsi assuré de la faisabilité des travaux et aurez une estimation de leurs coûts.
- N'oubliez pas que pour certaines transformations, il vous faudra une autorisation de l'administration communale.
- Si vous achetez un appartement qui fait partie d'un ensemble collectif, il est important de prendre connaissance du règlement de copropriété pour connaître vos droits et vos obligations. Consultez les comptes rendus des assemblées des propriétaires et renseignez-vous sur d'éventuels travaux en cours ou à venir.



3

LA CONSTRUCTION D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON

La construction clés en main vous permet de bénéficier des services de professionnels ainsi que de l'élaboration du projet jusqu'à la fin des travaux.

Si vous choisissez cette formule, l'entreprise assurera la coordination des travaux et devra respecter les délais prévus. Vous serez ainsi déchargé de toute supervision quant à la coordination du projet. Cependant, un cahier des charges vous permettra de connaître les plans, les matériaux utilisés, le prix et la durée des travaux.

La construction en régie propre de votre maison vous permet de choisir votre architecte, les plans de votre logement mais également les matériaux employés en fonction de vos goûts et de vos moyens financiers. Vous pourrez soit veiller personnellement au bon déroulement des travaux, soit déléguer cette charge à l'architecte.



4

L'ACHAT D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON EN COURS D'ACHÈVEMENT

Lorsque vous **achetez une maison ou un appartement en état futur d'achèvement**, il y a lieu d'examiner différents documents :

- L'acte de vente du terrain.
- Les plans et le contrat de construction qui vous renseigneront sur les différents travaux prévus et leurs coûts. Ce contrat devrait mentionner la garantie décennale couvrant d'éventuels vices de construction.
- Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur, en cas d'achat d'un appartement sur plan ou en cours de construction ainsi que les frais communs escomptés.
- L'étendue de la garantie bancaire d'achèvement, qui assure la bonne fin des travaux en cas de défaillance du vendeur.
- Le protocole de réception à cosigner avec le vendeur lors de la réception de l'immeuble en mentionnant les défauts et travaux éventuels non encore exécutés.

LE COMPROMIS DE VENTE



Lorsque vous vous êtes décidé pour le bien de vos rêves, vous avez la possibilité de conclure un **compromis** de vente avec le vendeur.

C'est un **contrat** préalable à la vente définitive, généralement limité dans le temps, dans lequel peuvent être insérées des clauses résolutoires ou des clauses suspensives. Le compromis est un acte juridique très important, et non pas un acte préparatoire dénué de toute valeur juridique.

PRÊT IMMOBILIER R-LOGEMENT

Le prêt immobilier R-Logement offre une solution complète pour le financement de votre projet, mais aussi pour la protection de votre famille et de votre bien. Ensemble, nous choisissons la formule la mieux adaptée à votre situation personnelle. Nous vous assistons également dans vos démarches en ce qui concerne les aides étatiques pour lesquelles votre projet est éligible.

Le prêt immobilier R-Logement est destiné au financement de l'acquisition d'un terrain à construire, d'une maison ou d'un appartement, de la construction d'un nouveau logement, mais aussi des travaux de transformation d'un logement existant ou nouvellement acquis.

Raiffeisen est également votre partenaire pour vos acquisitions à l'étranger.

L'objet financé peut servir en tant que résidence principale ou secondaire mais peut aussi être donné en location. La durée normale d'un prêt est de 20 ou 25 ans. Elle peut cependant être prolongée jusqu'à 30 ans en fonction des besoins, de la nature du financement ou de l'âge du demandeur. Si vous devez continuer à payer un loyer pendant la construction ou la transformation de votre immeuble, nous pouvons vous offrir la possibilité de ne commencer le remboursement qu'à la fin des travaux et de ne payer que les intérêts durant cette période transitoire, dont la durée ne devrait pas dépasser 2 ans.

En principe, les garanties usuelles pour un prêt logement sont :

- inscription hypothécaire 1^{re} en rang sur l'objet à financer,
- une assurance incendie sur le bien immobilier pris en garantie,
- une assurance décès solde restant dû.



Pour savoir combien vous coûtera l'acquisition d'un bien immobilier, vous pouvez simuler votre prêt immobilier en ligne sur **www.raiffeisen.lu**.

FINANCEMENT ET PROTECTION



FINANCEMENT

Taux fixe ou taux variable ?

Les deux formules ont des avantages. Le **taux variable** est régulièrement adapté à l'évolution des taux d'intérêt du marché. Vous subissez donc le risque d'une hausse des taux, mais vous profitez également des baisses de taux. A noter qu'un taux variable se situe en règle générale à un niveau moins élevé qu'un taux fixe. De plus, le plan de remboursement étant plus flexible, des remboursements anticipés sont possibles.

Vous pourrez donc, par exemple, adapter vos remboursements à l'évolution de vos revenus professionnels ou procéder à tout moment à un remboursement partiel ou total sans aucune pénalité. Le taux fixe vous met à l'abri d'une hausse des taux. Nous pouvons vous offrir des taux fixes sur différentes durées, par exemple sur 3, 5, 10, 15 ou voire même jusqu'à 20 ans. Le taux reste inchangé pendant la période convenue, ce qui veut dire que vos mensualités restent également constantes. Après cette période, le taux est revu et peut de nouveau être déterminé pour une période fixe, ou remplacé par un taux variable. Le plan de remboursement d'un prêt à taux fixe ne peut pas, en principe, être modifié. Des solutions combinant taux fixe et taux variable sont également possibles.

Prêt intermédiaire

Vous êtes déjà propriétaire et vous voulez vendre votre habitation actuelle en investissant le produit de la vente dans votre nouveau projet ? Le **prêt intermédiaire** est une solution flexible qui vous permet de saisir une occasion intéressante en attendant la vente définitive de votre logement actuel. Le moment venu, le produit de la vente servira au remboursement du prêt intermédiaire.

Rénovation ou agrandissement de votre habitation actuelle ?

Après un certain nombre d'années, vos besoins ont évolué, votre famille s'est agrandie, vous avez de nouvelles idées... Une nouvelle salle de bains, l'aménagement du grenier, la construction d'une annexe ? Il peut alors vous être possible, sous réserve d'acceptation du dossier, de réutiliser sans frais supplémentaires, la marge entre le solde actuel et le montant de l'hypothèque inscrite, pour **financer des travaux de transformation, d'agrandissement ou de rénovation**.

Optimisation fiscale

En fonction de votre situation personnelle, une partie de votre prêt logement peut être combinée avec un contrat d'épargne-logement que nous vous offrons en collaboration avec notre partenaire Schwäbisch Hall.

Le fonctionnement est simple : dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement, vous constituez une épargne qui servira, à l'échéance du contrat, au remboursement partiel du prêt. Pendant la phase de constitution de l'épargne, vous ne remboursez que les intérêts échus pour la partie concernée du prêt.

Ainsi, vous pouvez bénéficier des avantages suivants :

- déduction de votre revenu imposable des cotisations à la caisse d'épargne-logement, à concurrence de 672 ou 1.344 EUR par personne faisant partie du ménage en fonction de l'âge du souscripteur le plus jeune au 1^{er} janvier de l'année en question,
- déduction des intérêts débiteurs dans les limites prévues par la loi.

Prêt personnel

Un nouveau logement doit aussi être meublé. Avec sa durée maximale de 60 mois, le **prêt personnel R-Classic** est l'outil par excellence pour financer ces acquisitions supplémentaires.



Simulez votre prêt personnel en ligne sur www.raiffeisen.lu



PROTECTION

Les assurances

L'acquisition ou la construction d'un logement constitue un investissement important dans votre vie et vous n'y renonceriez, bien sûr, pour rien au monde. Vous avez donc tout intérêt à bien protéger vos proches et à bien **assurer** l'immeuble.

Assurance décès solde restant dû

L'**assurance décès solde restant dû** permet de mettre les vôtres à l'abri de tout souci financier que votre décès pourrait engendrer. En effet, elle permet, dans ce cas, de régler l'intégralité du montant restant dû assuré lors de votre disparition. Elle est donc totalement indispensable. La prime unique de l'assurance décès solde restant dû est fiscalement déductible comme dépense spéciale. Les montants déductibles varient en fonction de l'âge de l'assuré et de sa situation familiale.

Assurance habitation

L'**assurance habitation** couvre votre logement contre les grandes catastrophes (incendie, tempête, vol, vandalisme et dégâts des eaux) et les petits ennuis (bris de glace). En collaboration avec ses partenaires, Raiffeisen est en mesure de vous proposer les bonnes formules d'assurances pour la protection de votre famille et de votre bien.



ÉTABLIR UN PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement vous donnera une image globale du financement de votre projet et vous évitera, s'il est consciencieusement établi, de mauvaises surprises. Vous connaîtrez le montant que vous devrez emprunter et vous pourrez estimer si les remboursements ne dépassent pas votre capacité financière.

Comment faire ? Nous vous conseillons, tout d'abord, de prendre en compte toutes les dépenses nécessaires à l'acquisition ou à la construction de votre logement. N'oubliez pas de vous laisser une marge de manoeuvre qui pourra servir en cas de dépenses imprévues.

Pour arriver au montant total à emprunter, tenez compte des fonds propres que vous voulez investir dans votre projet. Les remboursements périodiques pour cet emprunt doivent pouvoir vous laisser assez de revenus disponibles pour vous permettre un train de vie décent. Afin de vous aider à établir votre plan de financement, vous pouvez vous servir du tableau récapitulatif ci-dessous dans lequel nous avons repris les dépenses habituelles à supporter et les ressources financières dont vous pourriez éventuellement disposer.

Votre plan de financement

RESSOURCES	MONTANT	DÉPENSES	MONTANT
1 Apport personnel fonds propres, dons éventuels	>	1a Acquisition prix d'acquisition (TTC)*	>
2 Prix obtenu de la vente éventuelle d'un immeuble	>	coût des transformations éventuelles	>
3 Aides directes	>	aménagement y compris les frais éventuels de l'architecte	>
3a Aides en capital, prime d'acquisition	>	1b Construction* le cas échéant coût d'acquisition du terrain	>
prime de construction	>	construction y compris les frais éventuels de l'architecte	>
prime d'épargne	>	2 Frais d'actes notariés, frais d'hypothèque**	>
prime d'amélioration	>	3 Prime d'assurance décès solde restant dû***	>
complément de prime pour frais d'architecte et ingénieur-conseil	>	4 Frais accessoires****	>
remboursement partiel de la TVA	>	5 Réserve pour imprévus	>
3b Aides communales	>	6 Autres	>
3c Primes spéciales		Total des dépenses	>
4 Autres			
Total des ressources	>		

Montant à financer = total des dépenses - total des ressources



N'hésitez pas à consulter notre site www.raiffeisen.lu pour calculer automatiquement le montant à financer.

* Le prix d'acquisition ou de construction : sous certaines conditions, un taux de TVA réduit de 3 % est applicable (voir aides étatiques).

** Les actes notariés comprennent les droits de transcription et d'enregistrement ainsi que les frais dus au notaire pour l'établissement de ces actes notariés. Le taux appliqué est de 1 % pour les droits de transcription et de 6 % pour les droits d'enregistrement. Dans certains cas cependant, l'acheteur ou les acheteurs a/ont droit à un crédit d'impôt (voir aides étatiques). Votre notaire pourra vous fournir une estimation de ce poste.

*** L'assurance décès solde restant dû couvre en principe, en partie ou intégralement, le remboursement du solde du prêt en cas de décès de l'assuré.

**** Les frais accessoires peuvent être exigés par certaines communes pour le raccordement à l'électricité, à l'eau, au gaz ou bien au téléphone ainsi que pour un éventuel aménagement des abords ou assainissement de terrain.

ADRESSES UTILES

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Guichet unique des aides au logement

11, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg
T 80 02 10 10
www.logement.lu

ADMINISTRATION DE L'ENVIRONNEMENT

Service des économies d'énergie

1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
T 40 56 56 400
www.environnement.public.lu

ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

Remboursement de la TVA-Logement

Bureau d'imposition XII
7, rue du Plébiscite
B.P.31
L-2010 Luxembourg
T 247 807 07
www.aed.public.lu

MINISTÈRE DE LA CULTURE SERVICE DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Prime de restauration

26, rue Münster
L-2160 Luxembourg
T 247 866 52
www.ssmn.public.lu

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DU COMMERCE EXTÉRIEUR

Direction de l'énergie

19-21, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
T 247 843 13
www.gouvernement.lu/meco

Pour plus de renseignements ou pour une prise de rendez-vous, n'hésitez pas à contacter l'agence **Raiffeisen** la plus proche ou notre **Client Service Center** au 2450-1000.

NOS AGENCES ☎

Alzingen 24 50-71 60	Luxembourg-Ville 24 50-21 00
Bascharage 24 50-41 00	Mamer 24 50-63 00
Bertrange 24 50-63 30	Marnach 24 50-52 50
Bettborn 24 50-42 00	Mersch 24 50-13 80
Bettembourg 24 50-11 00	Mondorf-les-Bains 24 50-53 00
Diekirch 24 50-43 00	Niederanven 24 50-51 00
Differdange 24 50-19 00	Pétange 24 50-17 00
Dudelange 24 50-71 00	Redange/Attert 24 50-60 40
Echternach 24 50-49 30	Remich 24 50-70 00
Esch/Alzette 24 50-14 00	Saeul 24 50-60 70
Ettelbruck 24 50-31 00	Sandweiler 24 50-51 50
Grevenmacher 24 50-38 00	Soleuvre 24 50-41 20
Junglinster 24 50-49 00	Steinfort 24 50-63 70
Kayl 24 50-71 40	Strassen 24 50-16 00
Leudelange 24 50-67 00	Walferdange 24 50-15 00
Luxembourg-Gare 24 50-66 00	Wasserbillig 24 50-38 50
Luxembourg-Kirchberg 24 50-18 00	Weiswampach 24 50-52 70
Luxembourg-Limpertsberg 24 50-12 00	Wiltz 24 50-44 00
Luxembourg-Merl 24 50-68 00	Wintrange 24 50-52 00

Pour toutes informations supplémentaires, n'hésitez pas à consulter régulièrement notre site internet www.raiffeisen.lu.