

VOTRE NOUVEAU LOGEMENT. NOTRE PROJET.



**ENSEMBLE, TRANSFORMONS
VOTRE RÊVE EN RÉALITÉ !**

LA BANQUE QUI APPARTIENT À SES MEMBRES

Banque Raiffeisen, société coopérative



Raiffeisen

PENSÉE POUR NOS MEMBRES

En tant que **premier groupe financier coopératif luxembourgeois**, nous nous engageons depuis plus de **90 ans** à vous soutenir dans vos projets et à travailler dans votre seul intérêt, et ce, dans une relation de confiance qui est au cœur de notre démarche.

Fort de nos **origines locales**, nos ambitions sont d'offrir des produits et des services non seulement de qualité, mais soigneusement adaptés à vos besoins en matière de services financiers et de démarches à entreprendre pour bénéficier d'aides financières pour votre projet immobilier.

Pour nous, nos membres sont bien plus que des clients. Voilà pourquoi l'écoute, l'encadrement régulier et les relations solides durables sont au centre de nos préoccupations. Taux fixe ou taux variable, durée du prêt, mensualités, aides étatiques : c'est de manière transparente et coopérative que nous analysons quelle composition correspond au mieux à vos besoins et moyens.

**NOUS SOMMES À VOS CÔTÉS,
POUR VOTRE PROJET DE VIE !**

**ENSEMBLE, TRANSFORMONS
VOTRE RÊVE EN RÉALITÉ !**

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
4 cas de figure	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	
Compromis de vente	8
Prêt immobilier R-Logement	9
Financement	11
Protection	13
Établir un plan de financement	14
Adresses utiles	16

UN ENGAGEMENT À LONG TERME - LE VÔTRE ET LE NÔTRE

L'achat ou la construction d'un logement et **l'acquisition d'un terrain à construire** sont des engagements à long terme. Avec un tel engagement, vous dessinez votre futur, tout comme celui de vos proches, qui vous accompagnent dans la vie. C'est une décision à aborder avec beaucoup de sérieux et qui demande donc mûre réflexion et une **bonne préparation**. Pour vous permettre d'entamer la réflexion, et sans prétendre être exhaustif, veuillez trouver ci-après **quelques conseils** qui pourront vous aider au début de votre démarche.

- D'une façon générale, il est essentiel de connaître et de comprendre de manière détaillée vos besoins et vos exigences, par exemple en termes de type de bien, de surface, d'accessibilité, etc. 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 correspondent de façon précise à ce **que vous cherchez** et sauront satisfaire vos attentes une fois habité.
- Pensez aussi à d'autres critères pertinents liés à la sélection de votre bien, comme par exemple **son environnement, sa situation, les moyens d'accès**, mais aussi **la proximité** par rapport à votre lieu de travail, aux transports publics, à vos loisirs, à des commerces ou à d'autres lieux importants comme par exemple des écoles.
- Vérifiez dans tous les cas si le prix du bien correspond au prix du marché et particulièrement à ceux actuellement pratiqués dans la localité ou le quartier en question. Renseignez-vous auprès du vendeur si le prix affiché est la dernière offre.
- Finalement, n'oubliez pas non plus que votre situation personnelle ou familiale est susceptible d'évoluer, ensemble avec votre projet de vie. Accordez-vous donc le temps de laisser mûrir la décision, avant de la formaliser.

Une fois votre décision prise, nous pouvons ensemble déterminer la formule la mieux adaptée à votre situation et à vos besoins. Nous vous assistons également dans vos démarches administratives pour l'obtention des **aides étatiques** et d'autres **soutiens financiers disponibles** pour votre projet.



4 CAS DE FIGURE



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.



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, y inclus en matière d'efficacité énergétique : son ancienneté, l'état des installations techniques et sanitaires, son passeport énergétique, etc.
- Si vous avez l'intention de procéder à des transformations ou à des travaux de rénovation, il est prudent de demander conseil à un professionnel et de demander un devis. Vous serez ainsi assuré de la faisabilité des travaux et aurez une estimation de leurs coûts et une meilleure prévisibilité sur votre investissement.
- N'oubliez pas que, pour certaines transformations, une autorisation de l'administration communale est obligatoire.
- Si vous achetez un appartement qui fait partie d'un immeuble 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.



LA CONSTRUCTION D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON

Si vous choisissez la formule clés en main, l'entreprise assurera la coordination des travaux de l'élaboration du projet jusqu'à sa fin et devra respecter les délais prévus. Vous serez ainsi déchargé de toute supervision quant à la coordination des travaux. 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 vous permet de choisir l'architecte, les plans de votre logement ainsi que 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.



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 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 du bien immobilier en mentionnant les défauts et les travaux éventuels non encore exécutés.

COMPROMIS DE VENTE



Lorsque vous vous êtes décidé pour le bien de vos rêves, juridiquement parlant, la première étape consistera dans la signature du compromis de vente, résumant les conditions de la vente avec le vendeur.

Cet avant-contrat est un acte juridique important, et non pas un acte préparatoire dénué de toute valeur juridique, bien au contraire. D'un point de vue juridique, le compromis vaut vente, mais il comporte généralement des clauses résolutoires ou des clauses suspensives.

Une fois le compromis de vente signé, nous pourrions vous accompagner dans la formalisation d'une solution de financement adéquate.



PRÊT IMMOBILIER R-LOGEMENT

Le prêt immobilier R-Logement offre une solution complète pour le financement de votre projet d'habitation, mais aussi pour la protection de votre famille et de votre bien. Le prêt immobilier R-Logement est destiné au financement de l'acquisition d'un terrain, à l'achat, à la construction ou à la transformation d'un logement, que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger.

L'objet financé peut servir en tant que résidence principale ou secondaire, mais peut aussi être donné en location. La Banque Raiffeisen vous propose des prêts à taux variables, à taux fixes, ou à taux mixtes mélangeant les deux variantes, sur une durée qui varie, en principe, entre 5 et 30 ans en fonction des besoins, de la nature du financement ou de l'âge du demandeur. Afin de faciliter cette démarche, 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. La durée de cette dernière ne devrait pas dépasser deux ans si vous devez continuer à payer un loyer pendant la construction ou la transformation de votre immeuble.

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

- Une inscription hypothécaire 1re en rang sur l'objet à financer.
- Une assurance incendie sur le bien immobilier pris en garantie.
- Une assurance solde restant dû à prime unique.



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



FINANCEMENT



TAUX FIXE OU TAUX VARIABLE ?

Une question récurrente et épineuse qui ne permet pas de réponse facile. En effet, les deux formules présentent des avantages en fonction de la situation et des besoins. 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 pourrez en revanche également profiter de leur baisse. De plus, le plan de remboursement plus flexible permet des remboursements anticipés sans subir de pénalités. 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 vous offrons des taux fixes sur différentes durées entre 5 et 25 ans. Le taux et vos mensualités restent inchangés pendant la période convenue. Après cette période, le taux est revu et peut de nouveau être déterminé pour une période fixe, ou être remplacé par un taux variable. Le plan de remboursement d'un prêt à taux fixe ne peut en principe pas être modifié. Des solutions combinant taux fixe et taux variable sont également possibles.

Ici encore, la décision qui puisse servir votre projet de vie demande une mûre réflexion, dans laquelle nos conseillers pourront vous assister.

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.



Découvrez les avantages de nos prêts personnels et simulez le financement de votre projet sur www.raiffeisen.lu

RÉNOVATION OU AGRANDISSEMENT DE VOTRE HABITATION ACTUELLE ?

Après un certain nombre d'années, votre projet de vie a changé, 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 Wüstenrot.

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 de l'avantage suivant :

- déduction de votre revenu imposable des cotisations à la caisse d'épargne-logement, à concurrence de **672 EUR** ou **1 344 EUR** par an et par personne faisant partie du ménage en fonction de l'âge du souscripteur le plus jeune au 1er janvier de l'année en question.

PRÊTS PERSONNELS

La perspective d'une nouvelle habitation entraîne généralement soit l'envie de changer d'intérieur et de meubles, soit tout simplement le besoin d'en rajouter. Avec sa durée maximale de 60 mois, le prêt personnel R-Classic est l'outil idéal pour financer ces acquisitions supplémentaires.

Puisque le développement durable est le mot d'ordre de notre ère et occupe également une place stratégique dans le positionnement de la Banque Raiffeisen, nous vous proposons la formule prêt personnel R-Eco, destinée spécifiquement au financement de votre projet de rénovation énergétique ou d'installations techniques visant la réduction de la consommation énergétique de votre logement (p.ex. chauffage solaire, installation photovoltaïque, chauffage au bois, etc.).

PROTECTION



LES ASSURANCES

L'acquisition ou la construction d'un logement constitue un investissement important dans votre vie et vous n'aimeriez y renoncer, bien sûr, pour rien au monde. Avant de constituer votre patrimoine, pensez donc à protéger vos proches et à bien assurer votre nouveau chez soi. En collaboration avec ses partenaires, la Banque Raiffeisen est en mesure de vous proposer les formules d'assurances personnalisées et adaptées pour la protection de votre famille et de votre bien.

ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ

L'assurance solde restant dû permet de mettre les vôtres à l'abri de tout souci financier que le pire des scénarios pourrait engendrer. En effet, elle permet, dans ce cas, de régler l'intégralité ou une partie du montant restant dû et assuré. Pour une gestion responsable des risques, elle peut donc être considérée comme indispensable. Selon le cas, une partie ou l'intégralité de la prime unique de l'assurance 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. Le montant remboursable est plafonné à **6 000 EUR + 1 200 EUR** par enfant et **8% par année d'âge** accomplie en sus de la 30e au moment de la souscription, sans que le montant de cette augmentation ne dépasse 160% de la susdite majoration maximale.

ASSURANCE HABITATION

L'assurance habitation couvre votre logement contre les risques liés aux incendies et risques liés aux périls climatiques, vol, bris de glaces, vandalisme et dégâts des eaux. Pour une assurance complète qui correspond à vos besoins, une solution personnalisée s'impose également à ce niveau-ci.

ÉTABLIR UN PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement vous donnera une vue globale du financement de votre projet et vous évitera, s'il est consciencieusement établi, de mauvaises surprises. Il est essentiel de fixer des remboursements qui représentent une charge soutenable en relation avec votre revenu net, afin de ne pas dépasser votre capacité financière et d'ainsi minimiser tout risque lié à votre prêt.

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. Pensez à vous laisser des marges de manœuvre suffisantes en cas de dépenses imprévues, quasiment inhérentes à tout projet immobilier.

Pour ensuite arriver au montant total à emprunter, tenez compte des fonds propres que vous pouvez et souhaitez investir. Les remboursements périodiques pour cet emprunt doivent pouvoir vous laisser assez de revenus disponibles pour vous permettre un train de vie décent, en rapport avec votre mode de vie actuel et vos projets pour l'avenir. Afin de vous aider à établir votre plan de financement personnalisé, vous pouvez vous servir du tableau récapitulatif ci-contre, dans lequel nous avons repris les dépenses habituelles à supporter et les ressources financières dont vous pourriez éventuellement disposer.

Saviez-vous que notre simulateur de prêt immobilier en ligne, vous permet de calculer automatiquement le montant du remboursement mensuel théorique de votre prêt ou encore le coût total de votre projet d'habitation? **Rendez-vous sur www.raiffeisen.lu**

VOTRE PLAN DE FINANCEMENT

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

Montant à financer = total des dépenses - total des ressources



N'hésitez pas à consulter www.raiffeisen.lu pour déterminer le montant que vous pouvez emprunter pour financer votre projet immobilier.



* 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 8002 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 des Domaines et de la TVA

Remboursement de la TVA-Logement

Bureau d'imposition XII
7, rue du Plébiscite
B.P.31
L-2010 Luxembourg
T 247 807 09
www.aed.public.lu

Ministère de la Culture, Service des sites et monuments nationaux

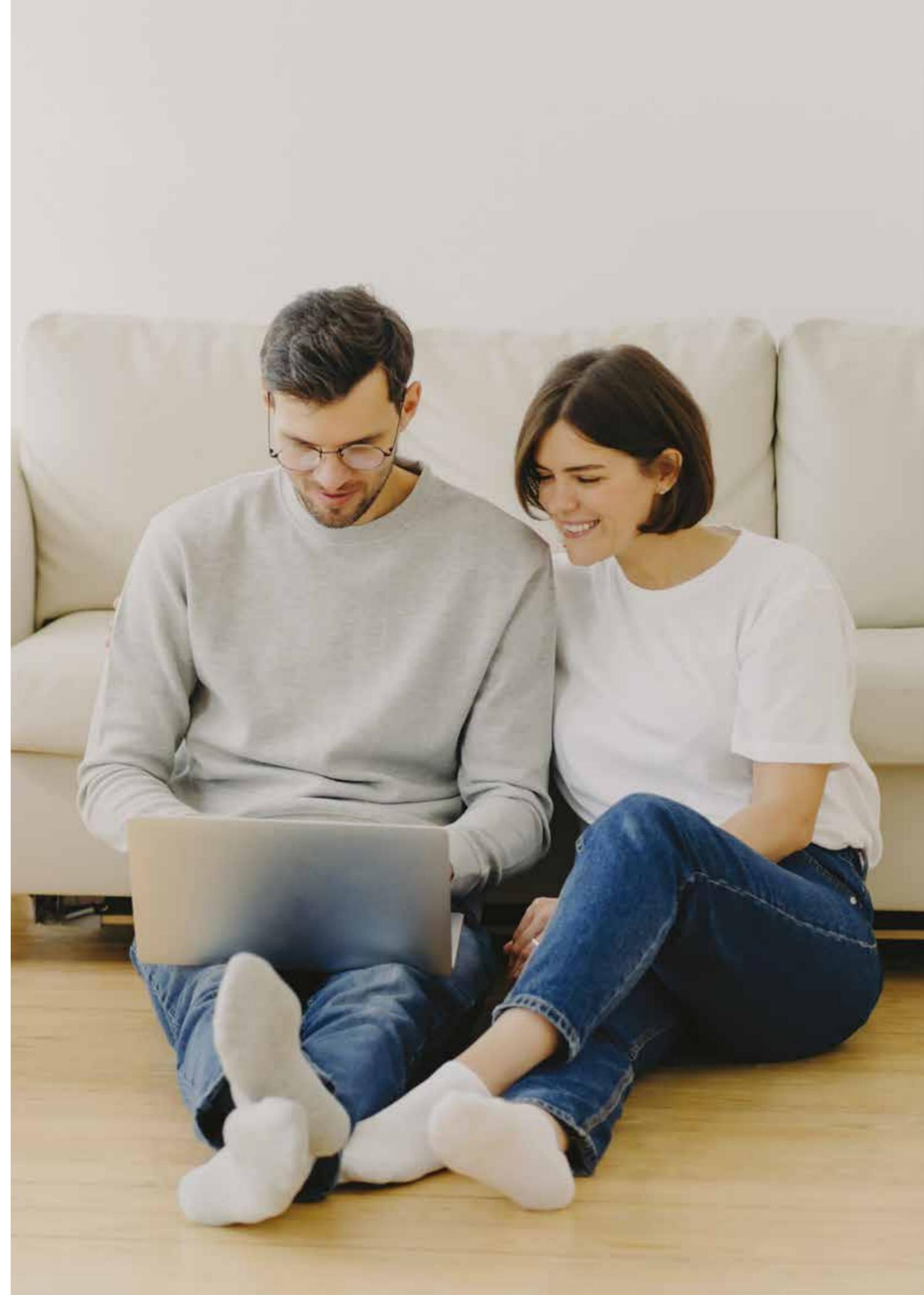
Prime de restauration

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

Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire

Direction de l'énergie

19-21, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
T 247 824 78
www.mea.gouvernement.lu



NOS AGENCES

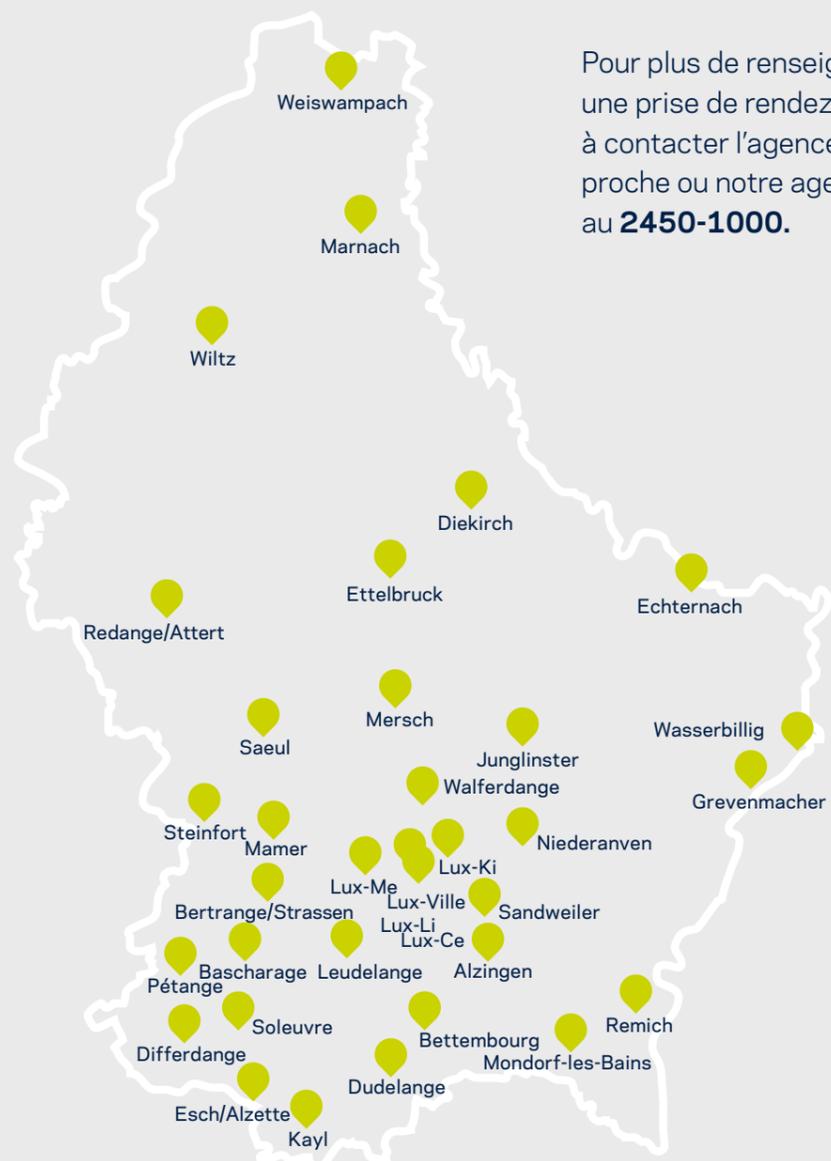
VOUS RECHERCHEZ UNE AGENCE RAIFFEISEN ?



DÉCOUVREZ TOUTES NOS AGENCES
SUR NOTRE SITE WEB.



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



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

Heures d'ouverture sur www.raiffeisen.lu.

