

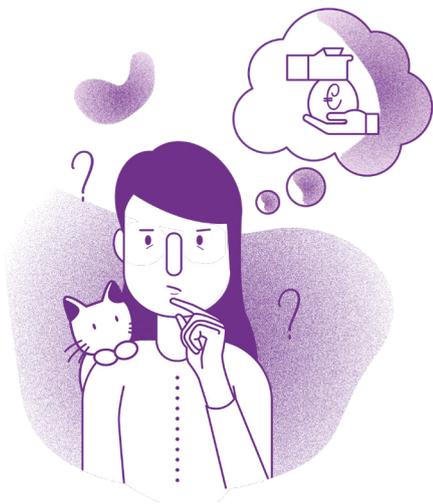
# Bien préparer sa

## demande de prêt immobilier



BANQUE  
INTERNATIONALE  
À LUXEMBOURG

## QU'EST-CE QU'UN PRÊT IMMO ?



Un prêt immobilier, aussi appelé « **prêt hypothécaire** » ou « **prêt logement** » est un prêt permettant à un individu ou à un couple d'acheter un bien immobilier. Ce prêt à **long terme** est généralement contracté sur une période de 10, 20, voire jusqu'à 30 ans et est remboursé mensuellement. Lorsque vous contractez un prêt immobilier, vous aurez besoin d'un acompte, qui représente généralement environ **20 % de la valeur du bien**.

## QUEL TYPE DE TAUX CHOISIR ?

Il existe **trois principaux types de prêts immobiliers** : le prêt à taux d'intérêt fixe, le prêt à taux d'intérêt variable et le prêt à taux d'intérêt ajustable. Chacun de ces types de prêts présente ses propres **avantages et inconvénients**.

↳ **Prêt à taux d'intérêt fixe** : votre **taux d'intérêt ne fluctue pas en fonction des marchés financiers**, ce qui signifie que chaque mois, vous rembourserez votre prêt immobilier à un taux fixe. Ce taux est connu à l'avance et ne change pas pendant toute la durée du prêt, ce qui vous permet de mieux gérer votre budget et d'éviter les mauvaises surprises. Cependant, cela peut aussi signifier que vous pouvez payer un taux légèrement plus élevé que le taux variable disponible à un moment donné. Ce type de taux hypothécaire est très populaire en période de taux d'intérêt bas.

↳ **Prêt à taux d'intérêt variable** : les **fluctuations des taux d'intérêt se répercutent**, à la hausse ou à la baisse, sur vos remboursements mensuels. Bien que le taux d'intérêt proposé au moment de la souscription de votre prêt immobilier puisse être compétitif, vous risquez une augmentation de vos mensualités et/ou d'un allongement de la durée du prêt en fonction des taux du marché. En période de taux d'intérêt très bas, ce risque est important.

🔍 **Prêt à taux d'intérêt révisable** : cette **offre flexible vous permet de conserver un taux d'intérêt fixe pendant 3, 5 ou 10 ans**. A l'issue de cette période, vous pouvez **choisir** un taux variable, un taux fixe, ou reprendre un taux d'intérêt ajustable. Quelle que soit l'option choisie, vos remboursements peuvent théoriquement être étalés sur une période allant jusqu'à 40 ans. En pratique, la durée du prêt dépend de votre âge et de votre budget mensuel, comme pour tous les types de prêts immobiliers.



## CONDITIONS ET PRÉCISIONS

Les montants et les durées de remboursement **varient** selon votre banque. On peut toutefois dégager **trois fondamentaux** qui valent pour la plupart des établissements de la Place :



**Un apport de 20 %** du prix de votre bien immobilier vous serez demandé



En général, la somme des mensualités **ne doit pas dépasser** un tiers du revenu du ménage



La durée dont vous disposez pour rembourser votre prêt **dépend de votre âge**



Il existe quatre types de garanties généralement exigées par votre banque :



**La propriété** : la banque bénéficie d'une sûreté réelle qui demeure limitée à votre bien immobilier.



**Cession de salaire** : vous autorisez la banque à se retourner vers votre employeur si vous ne remboursez pas vos mensualités.



**La cautionnement solidaire et indivisible** : un tiers s'engage à rembourser la dette en cas de défaut de votre part.



**L'assurance solde restant dû** : elle vous permet de protéger votre famille et vos proches. En cas de décès, l'assureur verse le capital restant dû à la banque.



## QUELLES SONT LES ÉTAPES :

# 1

### Votre simulation

À quelle étape de votre projet êtes-vous ?

Rendez-vous sur [www.bil.com/prest-logement](http://www.bil.com/prest-logement) pour simuler votre prêt immobilier et découvrir toutes les conditions que nous vous réservons.

Vous pouvez **évaluer votre capacité d'emprunt**, **simuler un crédit**, ou même **faire votre demande de prêt en ligne**.

Initiez votre demande en renseignant vos **informations personnelles** (âge, enfant à charge...) et **financières** (revenus, charges...) pour nous permettre d'analyser votre situation.



# 2

## Votre RDV

### Trouvé votre coup de cœur ?

Contactez votre **Responsable de relation** pour élaborer une offre de financement et d'assurance personnalisée.

Votre Responsable de relation **confirmera le rendez-vous** en agence ou à distance et communiquera les **informations et documents nécessaires** à la préparation de votre dossier.



### Check-list

-  **Le compromis de vente, l'acte notarié ou le projet d'acte notarié ;**
-  **L'extrait cadastral ;**
-  **La preuve de détention des fonds propres**  
(si ces derniers ne sont pas détenus à la banque en question) ;
-  **Le détail des prêts existants ;**
-  **Vos dernières fiches de salaire ;**
-  **Tout autre document nécessaire** à l'ouverture de votre dossier et à l'acceptation du financement sollicité.

Dans le cas d'une construction ou d'une rénovation, les pièces suivantes seront également nécessaires :

-  **L'autorisation de bâtir ;**
-  **Le plan de la construction ;**
-  **Les photos de l'immeuble** (intérieur et extérieur) s'il s'agit d'une rénovation ;
-  **Le plan, le cahier des charges ou les devis** s'il s'agit d'une nouvelle construction.

**Venez préparés, vous avez tout à y gagner !**  
Votre **Responsable de relation** vérifiera avec vous toutes les possibilités de financement et de protection suivants votre situation.



# 3

## Validation

Obtenez une **réponse rapide** sur l'acceptation de votre dossier.

Deux solutions s'offrent à vous :



**Recevez** vos documents dans votre application de banque en ligne BILnet et **signez-les à distance** avec votre identifiant LuxTrust

ou



**Venez** tout simplement en agence pour rencontrer votre Responsable de relation et **signer** vos documents.



**Vos fonds sont disponibles sur votre compte,  
vous êtes désormais propriétaire !**



## AVANTAGES FISCAUX ET AIDES DE L'ÉTAT

L'État luxembourgeois a mis en place une **série de mesures fiscales incitatives** afin de promouvoir l'accès à la propriété.



 **La déduction intégrale des intérêts débiteurs de votre prêt logement** pendant la période de non-occupation de l'immeuble en voie de construction ou de transformation, ou pour un logement donné en location ;

 **La déduction des intérêts suivant des seuils** liés au nombre d'années d'habitation dans le bien ;

 **La déduction intégrale sous condition des commissions** et frais d'obtention en relation avec le prêt (exception : l'acte notarié en relation avec l'acquisition de l'immeuble) ;

 **Un abattement fiscal pour les primes périodiques** de votre assurance solde restant dû (ensemble avec les intérêts sur les prêts autres qu'hypothécaires) à concurrence de 672€ par an et par personne faisant partie du ménage fiscal. Opter pour une prime unique s'avère encore plus intéressant. En effet, si cette dernière n'est déductible que pour l'année du paiement de la prime, elle fait l'objet d'une majoration et d'une sur-majoration qui varie selon votre âge, votre classe d'impôt et votre situation familiale.

À côté de ces mesures, l'État luxembourgeois **propose différentes aides** pour la construction, l'acquisition, la rénovation ou la transformation de logements par des personnes physiques:

-  **Aides directes en capital ;**
-  **Aides en intérêt pour le remboursement d'un prêt ;**
-  **Aides pour l'amélioration des performances énergétiques ;**
-  **Aides pour la récupération des eaux de pluie ;**
-  **Prêt climatique à taux zéro (Klimabank) ;**

...

 Pour en savoir plus, contactez directement votre **Responsable de relation** ou visitez

[www.guichet.public.lu](http://www.guichet.public.lu)



# VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

## Découvrez nos articles mylife



Bien préparer sa demande de prêt logement



Crédit immobilier : comment négocier le meilleur taux ?

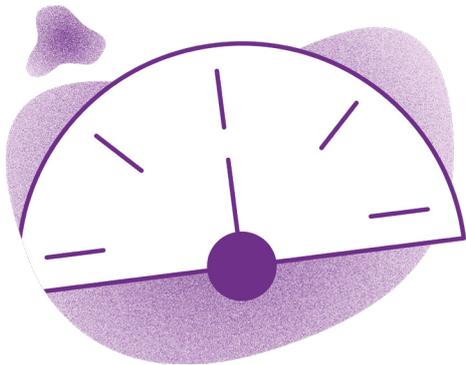
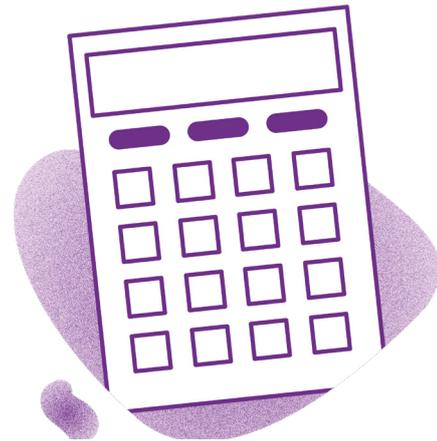


Garantie de l'état, une aide pour votre achat immobilier

## Glossaire

### Taux débiteurs

**Taux d'intérêt exprimé en taux annuel**, qui calcule les intérêts à rembourser par le client. Bonne nouvelle, les intérêts débiteurs peuvent être déduits de votre déclaration fiscale.

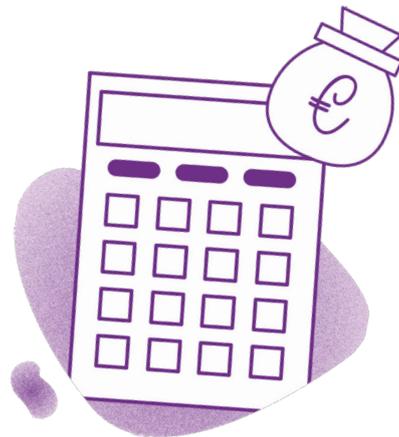


### TAEG

**Taux annuel effectif global** qui reprend les intérêts débiteurs et les frais accessoires liés au crédit. Il représente le taux nécessaire pour calculer le coût total du crédit. Le TAEG a été mis en place pour que les clients puissent comparer facilement les offres de financement.

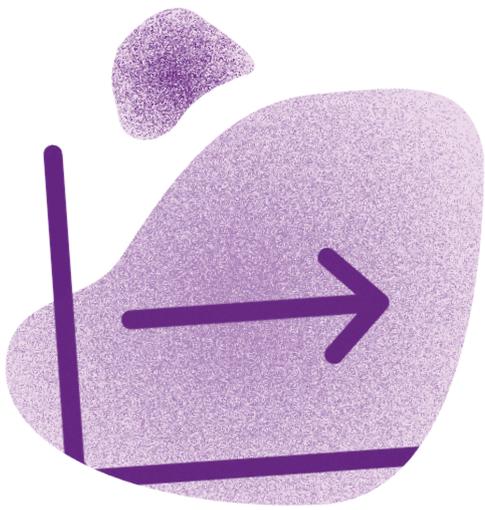
### Coût total du crédit

**Somme des intérêts débiteurs** et de tous les frais accessoires liés au crédit.



### Indemnité de remboursement anticipé

En cas de remboursement anticipé d'un crédit à taux fixe, la banque risque de ne pas pouvoir réemployer les fonds initialement à un même niveau de taux, selon l'évolution des marchés financiers. Un remboursement anticipé a donc potentiellement un coût pour la banque et ainsi **une indemnité est donc susceptible d'être chargée au client**. Elle est calculée comme étant **la différence entre les intérêts initiaux et les intérêts de réemploi**.



## Plan de remboursement linéaire

Les remboursements périodiques sont **constants** et consistent en **une partie capital et une partie intérêts**. La quote-part du capital et des intérêts évolue au cours de la vie du crédit (au début, la partie capital est plus grande et en fin de vie, la partie intérêts est plus grande).

## Plan de remboursement in fine

Le capital est remboursé en **une seule fois** à l'échéance du crédit. Donc la dette en capital reste identique tout au long du crédit et les intérêts sont payables lors de leur comptabilisation (trimestriellement pour un crédit immobilier).



## Crédit pont / crédit relais

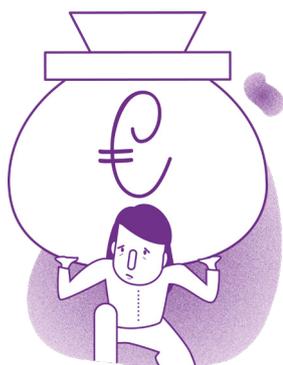
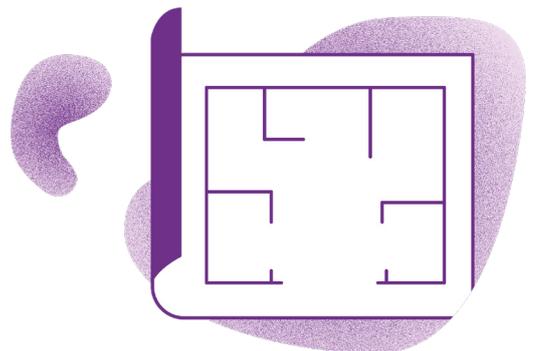
**Utilisé pour acheter un autre bien** en tant que résidence principale pour financer en partie le nouveau bien, la banque peut préfinancer les fonds nécessaires via un crédit pont.

Ce crédit pont sera remboursé in fine (en une seule fois), dès que l'ancien bien sera vendu. Ce type de crédit est **limité à 18 mois**.

## VEFA

**Vente En Futur état d'achèvement** : immobiliers vendus sur plan, donc encore à construire

Pour les financements de ce type de bien immobilier, les fonds sont généralement libérés qu'au fur et à mesure que les travaux avancent et les factures du promoteur immobilier arrivent.



## Ratio charges / revenus

Ce ratio permet à la banque de **mesurer le taux d'endettement du client**. Il permet de mesurer si les charges mensuelles ne prennent pas trop d'importance par rapport aux revenus nets mensuels (salaire, pension, rente, etc.). En règle générale, ce ratio ne devrait pas dépasser **35 %**.

## Ratio Fonds propres

Ce ratio exprime **le rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien acheté** (rapport LTV, ou « *loan to value* »). Plus le ratio est bas, plus l'emprunteur sera sécurisé sur la possibilité de se faire rembourser par une éventuelle mise en jeu de la garantie sur le bien ou par une revente de celui-ci sur le marché. Donc le ratio indique un niveau de risque important pour la banque, en cas de défaut éventuel de l'emprunteur.

En règle générale, ce ratio doit être de **80 % maximum**. Cela signifie donc que l'apport personnel de l'emprunteur s'élèverait à **20 %**. Sous certaines conditions, le ratio peut être plus élevé.



## Acte notarié de vente

L'achat immobilier doit être formalisé par **un acte notarial**.

Des droits d'enregistrement sont dus et qui s'élèvent à 7 % du prix d'acquisition du bien.

## Analyse de solvabilité

Avant de remettre une offre de prêt immobilier, la banque a l'obligation légale de contrôler et évaluer la solvabilité du client de façon rigoureuse. Cette évaluation prend en compte, de manière appropriée, **les facteurs pertinents permettant de vérifier la probabilité que le client remplisse ses obligations aux termes du contrat de crédit**.

La banque peut dans ce cadre remettre un formulaire au client pour renseigner toutes ses données financières (avoirs, dettes, patrimoine immobilier et mobilier...).



## Bëllegen Akt

L'État luxembourgeois accorde **un crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription** (auss appelé « Bëllegen Akt ») pour les acquéreurs d'un immeuble à des fins d'habitation personnelle.

Ce crédit d'impôt est **limité à 20.000-€** par acquéreur. Pour un couple, ce montant est doublé.

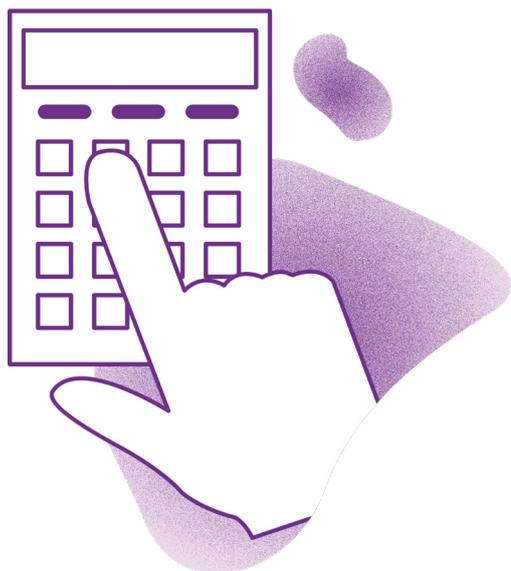
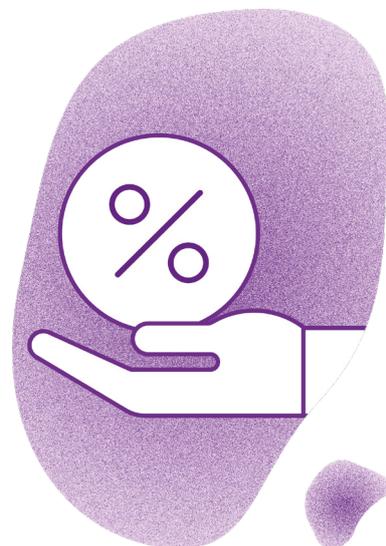
L'acquéreur doit effectivement et personnellement occuper le logement dans un délai de 2 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition et doit s'engager à occuper l'immeuble pendant une période ininterrompue de 2 ans au moins.

## Arrêté de compte

À la fin d'une période définie, trimestrielle pour un compte de crédit immobilier, la Banque calcule et comptabilise les **intérêts débiteurs** sur le compte.

Cette opération est appelée « arrêté de compte ». Il ne s'agit en aucun cas d'une clôture de compte.

Ces calculs d'arrêté n'ont pas d'influence directe tous les trimestres sur les remboursements. Ils sont compris dans le calcul initial du plan de remboursement du crédit.



## Frais d'arrêté

Lors de cet arrêté de compte, des frais sont également calculés et comptabilisés sur le **compte courant de remboursement**.

