

NOS SERVICES DE BANQUE PRIVÉE

LE FINANCEMENT  
DE VOS PROJETS IMMOBILIERS  
**AU LUXEMBOURG ET  
À L'ÉTRANGER**



**B** BANQUE DE  
LUXEMBOURG



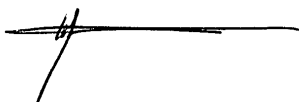


# ÉDITO

ÉTIENNE PLANCHARD

Responsable Département Crédits

Membre du Comité de Direction



Résidence principale ou secondaire, ou immeuble de rapport, l'immobilier est une composante majeure du patrimoine de la plupart de nos clients, que ce soit pour diversifier leurs avoirs ou préparer leur avenir et celui de leurs proches.

Présents à Luxembourg depuis 1920, nous disposons d'une expertise de longue date dans le domaine du financement de projets immobiliers. Le financement s'inscrit dans l'accompagnement patrimonial global que nous proposons à nos clients et prend en compte leur contexte familial, leurs avoirs mobiliers et immobiliers et les objectifs de leur

nouveau projet. L'accompagnement que nous proposons pour tout financement se veut personnalisé, pour tenir compte des spécificités liées à chaque projet immobilier, réactif en terme de délais et emprunt de la prudence que nous appliquons à la gestion des avoirs de nos clients.

Dans un contexte économique et financier où la solidité de votre partenaire bancaire est devenue de plus en plus importante, nous offrons une alternative de qualité dans le paysage bancaire luxembourgeois.

**Parlez-en à votre conseiller de banque privée.**

# ACQUÉRIR UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE

## NOS SERVICES

Pour vos projets d'acquisition, d'agrandissement ou de rénovation de votre résidence principale ou secondaire:

- Solutions de financement sur mesure: établissement d'un plan de financement, analyse d'alternatives d'apports personnels, possibilité de nantissement de portefeuilles titres.
- Optimisation fiscale de votre projet.
- Crédits relais pour subvenir à des besoins temporaires de liquidités en attendant par exemple la vente de la résidence principale actuelle.
- Assistance au niveau de la valorisation et du financement de résidences secondaires situées dans certaines villégiatures.

“

*Je suis client de la Banque depuis une dizaine d'années. Je leur ai d'abord confié mon épargne, qui est gérée en bon père de famille et m'assure des revenus réguliers. Soucieux de diversifier mon patrimoine et de devenir propriétaire de ma résidence principale, j'ai eu l'opportunité d'acquérir une maison dans le quartier de Belair à Luxembourg. Un investissement important, mais ce genre d'opportunité ne se présente pas souvent.*

*Claude, 45 ans*

”



# 01

## DEMANDE DE FINANCEMENT

- 👤 Identification du bien à financer.
- 🗂️ Mise en place de différents scénarios de financement.
- 👤 Simulation des impacts fiscaux par rapport à votre patrimoine global.
- 👤 Vérification des prix au m<sup>2</sup> et estimation des frais annexes.

### RÉSIDENCE SECONDAIRE

- 🗂️ Évaluation bien par expert tiers.
- 👤 Analyse alternatives de détention.

# 02

## MISE EN PLACE DU FINANCEMENT

- 👤 Offre de financement.
- 🗂️ Mise en place des garanties.
- 🗂️ Acte notarié & mise à disposition du crédit.

### RÉSIDENCE SECONDAIRE

- 🗂️👤 Acte notarié dans le pays de la résidence secondaire. (France, Belgique et Allemagne).

# 03

## RÉALISATION DU PROJET

- 👤 Utilisation du crédit selon les modalités convenues.
- 🗂️ Sollicitation aides et subventions.

# 04

## GESTION DE L'INVESTISSEMENT DANS LE TEMPS

- 👤 Remboursement de la dette.
- 👤 Optimisation fiscale des flux locatifs perçus.
- 👤 Accompagnement sur les aspects successoraux liés à la transmission de la propriété.

### RÉSIDENCE SECONDAIRE

- 🗂️👤 Location temporaire et gestion des impacts fiscaux transfrontaliers.
- 👤 Aspects successoraux transfrontaliers.

# INVESTIR DANS UN PROJET À VISÉE LOCATIVE

“

*J'investis dans la pierre pour diversifier mes avoirs et les loyers perçus me permettent de générer des revenus supplémentaires. J'exerce une profession libérale. À la Banque, ils ont bien compris qu'exerçant une profession libérale, mon patrimoine professionnel, privé et familial sont indissociables. J'apprécie leur approche pragmatique et leur volonté de prendre en compte la globalité de ma situation. Mon conseiller m'a aidée à constituer un plan de financement intégrant l'ensemble de mes paramètres personnels et patrimoniaux et m'a proposé d'opter pour un financement au lieu d'utiliser mon épargne.*

*Virginie, 57 ans*

”

## NOS SERVICES

Pour vos projets immobiliers à visée locative:

- Solutions de financement sur mesure: établissement d'un plan de financement, analyse d'alternatives d'apports personnels et de garanties.
- Analyse des revenus et des coûts liés à l'acquisition et à l'exploitation du bien.
- Conseil sur les durées et modalités de remboursement appropriées à votre situation personnelle.
- Optimisation fiscale de votre projet et des revenus locatifs.
- Assistance pour la constitution d'assurances spécifiques variant en fonction de la nature de l'investissement envisagé.



# 01

## DEMANDE DE FINANCEMENT

- 📄 Identification du bien à financer et premier plan de financement.
- 👤 Scénarios de financement alternatifs.
- 👤 Estimation de frais annexes.
- 👤 Vérification des prix au m<sup>2</sup>.
- 👤 Simulation des impacts fiscaux par rapport à votre patrimoine global.

# 02

## MISE EN PLACE DU FINANCEMENT

- 👤 Offre de financement.
- 📄 👤 Mise en place des garanties.
- 📄 👤 Acte notarié & mise à disposition du crédit.

# 03

## RÉALISATION DU PROJET

- 👤 Utilisation du crédit selon les modalités convenues.
- 📄 Sollicitation aides et subventions.

# 04

## GESTION DE L'INVESTISSEMENT DANS LE TEMPS

- 👤 Remboursement de la dette.
- 👤 Optimisation fiscale des flux locatifs perçus.
- 👤 Accompagnement sur les aspects successoraux liés à la transmission de la propriété.

# FINANCEMENT DE VOS PROJETS IMMOBILIERS: EN PRATIQUE





*Nos spécialistes crédit analysent l'ensemble des composantes fiscales, patrimoniales, financières et personnelles, afin de vous proposer une solution adaptée à votre situation. Vous trouverez ci-après quelques informations pratiques sur les éléments à prendre en compte :*

**\* À COMBIEN DOIT S'ÉLEVER VOTRE APPORT PERSONNEL ?**

En règle générale, l'apport personnel représente 20% du prix d'acquisition, pour votre résidence principale et peut aller jusqu'à 30% pour un investissement locatif ou une résidence secondaire. En alternative de l'apport personnel, un nantissement d'avoirs mobiliers est possible. Il s'agit de la prise en compte d'un portefeuille titres à une certaine valeur crédit, à des fins de garantie en nos livres.

**\* QUELLES GARANTIES APPORTER ?**

Pour financer votre bien immobilier principal, une inscription hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang est requise ainsi qu'une assurance solde restant dû, alternativement la mise en gage de votre portefeuille de titres auprès de notre établissement. Pour vos investissements locatifs, d'autres garanties peuvent également être envisagées, au cas par cas: cession de salaire, assurance solde restant dû, cession de loyer, mandat hypothécaire, engagement de ne pas hypothéquer ou promesse d'hypothéquer, cession de créance.

**\* TAUX FIXE OU TAUX VARIABLE ?**

La tarification du financement varie en fonction du montant emprunté, de votre capacité de remboursement et des garanties disponibles. Nous vous proposons différentes formules tarifaires basées sur :

- taux variable : un taux variable est un taux d'intérêt qui a pour caractéristique d'évoluer à la hausse ou à la baisse selon les conditions de marché et en fonction des principes gouvernant le contrat de crédit ;
- taux fixe : comme son nom l'indique, les crédits à taux fixe ne varient pas pendant la durée de vie convenue du crédit. Généralement plus élevé qu'un taux variable, son avantage principal est sa sécurité. Vous connaissez dès le départ le montant de vos mensualités et le coût total de votre crédit.

**\* VOS FRAIS**

Des frais de dossier uniques se rajoutent aux frais occasionnés par les intérêts débiteurs liés au financement. Ils servent à couvrir nos frais administratifs occasionnés par le traitement analytique de votre demande de financement.

**\* COMMENT VOTRE CRÉDIT EST-IL MIS  
À VOTRE DISPOSITION ?**

Le crédit peut être mis à disposition soit en une seule fois, soit au fur et à mesure de l'avancement des travaux en cas de construction ou de rénovation.

**\* POUR QUELLE DURÉE POUVEZ-VOUS SOUSCRIRE  
UN CRÉDIT ?**

La durée de votre prêt est conditionnée par votre âge, le montant du prêt et votre capacité de remboursement. Les prêts sont accordés pour une durée maximale de 20 ans (investissement locatif) à 25 ans (résidence principale).

**\* LE REMBOURSEMENT DE VOTRE CRÉDIT**

La fréquence de remboursement est en général mensuelle, mais selon la périodicité de vos revenus une autre fréquence peut être envisagée : trimestrielle, semestrielle, ou annuelle. Par ailleurs, vous pouvez effectuer des remboursements ponctuels plus importants, voire rembourser la totalité du prêt avant son échéance (sans frais uniquement pour taux variable). Les mensualités de tous vos prêts consolidés ne doivent, en principe, pas dépasser 35% de vos revenus nets disponibles.

**\* QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS D'OPTIMISATION  
FISCALE ?**

Que ce soit pour un projet résidentiel ou locatif, les possibilités d'optimisation fiscales sont nombreuses: déduction totale ou partielle des intérêts débiteurs, pertes locatives, amortissement accéléré...

Consultez les publications sur l'optimisation fiscale  
« résidence principale » ou « investissement locatif »  
annexées à ce document.

# VOUS SOUHAITEZ OBTENIR UNE OFFRE DE FINANCEMENT?

*Nos conseillers se tiennent à votre disposition pour vous rencontrer et évaluer avec vous l'ensemble des composantes fiscales, patrimoniales et personnelles de votre projet. Prenez rendez-vous ou visitez notre agence pour un premier entretien.*

## **MUNISSEZ-VOUS DANS LA MESURE DU POSSIBLE DES DOCUMENTS SUIVANTS:**

1

Compromis de vente, devis pour les travaux ou autres pièces documentant le bien à financer (évaluation immobilière, par exemple).

2

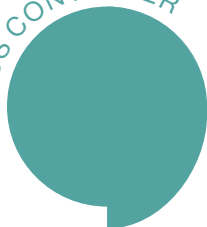
Les 3 dernières fiches de salaire ou une copie de la dernière déclaration d'impôt dans le cas d'une imposition commune.

3

Les informations sur votre situation patrimoniale (charges financières, immeubles, autres revenus, etc.), avec, idéalement, un premier plan de financement mettant en balance votre budget et votre capacité de remboursement par rapport au projet envisagé.



NOUS CONTACTER



---

Retrouvez davantage d'informations  
[www.banquedeluxembourg.com](http://www.banquedeluxembourg.com)

Les informations, appréciations et avis formulés dans la présente brochure sont fournis à titre purement indicatif, sur base des informations connues au jour de l'établissement de la présente et ne valent que pour le moment où elles sont données. Par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'adéquation, l'exactitude, la validité, la justesse ou l'exhaustivité de ces données, ainsi que des informations et appréciations faites sur la base de celles-ci. Les informations transmises à l'intéressé ne constituent pas une offre de crédit, ni une recommandation ou une sollicitation d'achat ni des conseils juridiques, comptables ou fiscaux et la responsabilité de la Banque de Luxembourg (ci-après la « Banque ») ne saurait être engagée ni par ces informations ni par les décisions qu'une personne, cliente ou non de la Banque, pourrait prendre sur leur fondement, cette personne conservant le contrôle de ses décisions. Toute décision doit être prise en tenant compte de la situation personnelle de l'intéressé ainsi que des aspects juridiques, fiscaux et comptables, avec l'assistance de ses propres conseillers. La fourniture de ces données n'oblige pas la Banque à octroyer un crédit dans les conditions précitées. La relation contractuelle entre la Banque et l'emprunteur sera régie par un contrat de crédit conclu suite à une offre de crédit de la Banque.



La Banque de Luxembourg est l'une des plus importantes et des plus anciennes institutions financières du Grand-Duché. Elle est au service de particuliers, de familles et d'entrepreneurs qu'elle accompagne dans le cadre de la protection, de la valorisation, de la gestion et de la transmission de leur patrimoine. Le financement de projets immobiliers fait partie intégrante de l'accompagnement en gestion de patrimoine proposé aux clients de la Banque.

BANQUE DE LUXEMBOURG

14, boulevard Royal

L-2449 Luxembourg

Tel.: (+352) 49 924 1

[www.banquedeluxembourg.com](http://www.banquedeluxembourg.com)

