

PRIORITY

NEWSLETTER NOVEMBRE 2016

DOSSIER IMMOBILIER

Les tendances du marché

FINANCEMENT

Tout savoir sur le prêt immobilier

RÉFORME FISCALE 2017

Ce qui va changer pour les propriétaires



BGL
BNP PARIBAS

La banque
d'un monde
qui change

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	03
DOSSIER IMMOBILIER	04
FINANCEMENT	06
RÉFORME FISCALE 2017	10



NOS AGENCES À LUXEMBOURG-VILLE

Bonnevoie	Kirchberg Siège social
Cloche d'Or	Limpertsberg
Gare	Merl-Belair
Grand-Rue	Merl-Jardins de Luxembourg
Kirchberg Europe	Royal Monterey

NOS AGENCES AU LUXEMBOURG

Bascharage Kordall	Mamer
Bereldange	Mersch
Bettembourg	Mondorf-les-Bains
Clervaux	Niederanven
Diekirch	Pétange
Differdange	Redange-sur-Attert
Dudelange	Remich
Echternach	Schifflange
Esch Belval	Steinfort
Esch Benelux	Strassen
Esch Centre	Tétange Kaldall
Ettelbruck	Vianden
Grevenmacher	Wasserbillig
Howald	Weiswampach
Junghinster	Wiltz
Larochette	

CONTACTEZ-NOUS

 (+352) 42 42-2000  info@bgl.lu  bgl.lu

BGL BNP PARIBAS S.A.

50, avenue J.F. Kennedy L-2951 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg: B 6481



ALESSANDRA SIMONELLI, DIRECTRICE MARKETING ET DÉVELOPPEMENT

BANQUE DE DÉTAIL ET DES ENTREPRISES,
BGL BNP PARIBAS

3

Dans ce nouveau numéro de la newsletter *Priority*, nous avons choisi de nous concentrer sur le marché immobilier au Luxembourg dans le contexte actuel de l'environnement à taux bas.

Nous vous donnerons les clés pour **comprendre l'évolution du marché** et l'obtention d'un **prêt immobilier**. Nous ferons également un point sur la **réforme fiscale** qui arrivera en 2017 et sur les nouveautés qui entrent en jeu pour les propriétaires.

Dans un marché immobilier actuellement en pleine croissance, nous faisons face à deux phénomènes:

- un marché immobilier très dynamique soutenu par une croissance continue de la population,
- un environnement de taux bas qui fait de l'investissement immobilier une vraie alternative à l'épargne.

Fort d'une longue expertise en la matière, BGL BNP Paribas est à même de **répondre à tout type de demande en matière de crédit immobilier**. Nous vous proposons une multitude de formules différentes, en fonction de votre âge, de votre profil et du type de placement. Par ailleurs, nos gestionnaires en agence, répartis sur 41 sites à travers le pays, sont à même de répondre à toutes vos questions et de vous conseiller sur les formules à taux fixe, à taux variable ou à remboursement progressif.

L'année 2017 verra l'introduction de la réforme fiscale tant attendue. Annoncée par le gouvernement dès son entrée en fonction en 2013, elle apportera son **lot de nouveautés pour les propriétaires**, mais pas seulement. Nos fiscalistes, spécialistes des produits de pension, de l'épargne-logement ou encore de la banque privée, peuvent vous donner toutes les clés pour comprendre comment profiter au mieux des changements qui se profilent.

Enfin, un dernier mot sur nos services et notre relation à vous, nos clients. Dans un souci de vous offrir toujours plus de flexibilité, de disponibilité et de convivialité, nous avons initié l'année dernière la rénovation de toutes nos agences et introduit de nouvelles applications mobiles pour **faciliter vos opérations bancaires**. Cette année, nous avons choisi d'aller encore plus loin dans la diversification de notre offre et proposons désormais l'ouverture de compte (pour les non-clients) et la demande de prêt personnel en ligne pour vous simplifier la vie. Et nous ne sommes pas prêts de nous arrêter en si bon chemin – rendez-vous en 2017!

Bonne lecture!

«LE MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS EST TRÈS DYNAMIQUE ET VA LE RESTER»

LE POINT AVEC TIM PITTEVILS, CEO DE ATHOME LUXEMBOURG

Le marché immobilier luxembourgeois a connu une évolution rapide au cours des 10 dernières années, avec des prix en hausse constante. Une tendance qui, selon de nombreuses analyses, devrait perdurer.

LES TENDANCES DU MARCHÉ

QUELLE EST L'ÉVOLUTION DES PRIX DU MARCHÉ IMMOBILIER AU LUXEMBOURG ?

4

« Sur les 12 derniers mois, on note une augmentation des prix des biens immobiliers. C'est une tendance constatée depuis plusieurs années. Pour la vente d'appartements et de maisons existants, nos statistiques indiquent que les prix ont augmenté de 4,4 % et 3 % entre septembre 2015 et septembre 2016. La valeur affichée moyenne d'un appartement est aujourd'hui de 410.000 EUR alors que celle d'une maison s'élevait à 695.000 EUR. Pour les appartements, deux faits marquants : les prix des studios et des logements de plus de quatre chambres augmentent plus vite que la moyenne. En ce qui concerne les appartements neufs, l'augmentation du prix de vente se situe autour de 3 % pour un prix moyen de 495.800 EUR. Pour les studios, il s'agit même de 6 %.

Du côté de la location, on note aussi une forte augmentation des prix ces dernières années : +7,4 % entre septembre 2014 et septembre 2015 et +2,4 % cette dernière année. Les prix de location des studios ont quant à eux augmenté de 4 % sur les 12 derniers mois. Le loyer moyen d'un appartement se situe autour de 1.360 EUR par mois.

La même tendance se retrouve du côté de la location de maisons ; +2 % cette dernière année contre +3,8 % entre septembre 2014 et septembre 2015. En moyenne, le loyer mensuel est de 2.460 EUR.

COMMENT EXPLIQUEZ-VOUS CETTE CROISSANCE DES PRIX ?

« Selon les derniers chiffres du STATEC, la population du Grand-Duché a augmenté de 2,4 % au 1^{er} janvier 2016, ce qui représente 13.000 personnes de plus sur l'ensemble du pays par rapport à 2015. Inévitablement, ces personnes vont

chercher un logement à leur arrivée. L'offre quant à elle reste assez stable, il y a bien sûr de nouveaux projets qui sortent de terre mais cela reste assez faible par rapport à la croissance de la demande, ce qui fait augmenter les prix. Il s'agit donc de la loi de l'offre et de la demande.

LE MARCHÉ EST-IL UNIFORME AU NIVEAU NATIONAL ?

« Pas du tout. On remarque qu'il y a de fortes disparités en termes de localisation. C'est dans le centre et dans le sud du pays que les prix sont les plus hauts - aussi bien pour la location que pour les ventes - ces deux régions constituant les plus grands bassins d'emploi du pays. En moyenne, un appartement situé dans le centre coûte 30 % plus cher que dans le reste du pays, une maison 40 %. Cela est à rapporter à la demande : pour la location, 59 % des demandes vont vers le centre du pays et 19 % vers le sud. Quant à la vente, 30 % des biens se situent dans le centre et 37 % dans le sud.

QUELS SONT LES FACTEURS QUI INFLUENCENT LE COMPORTEMENT DES ACHETEURS ?

« Le comportement des acheteurs est en effet en train de changer : ils sont de plus en plus prêts à s'éloigner du centre. L'année passée, 60 % des biens vus sur notre site Internet étaient situés dans le centre contre 20 % dans le sud. Cette année, cette tendance se situait autour de 42 % pour le centre et de 26 % pour le sud. Bien sûr, les prix font que les acheteurs vont regarder un peu plus loin mais le facteur urbanisme joue un rôle lui aussi. Le gouvernement réalise actuellement de grands investissements en matière de transports, notamment avec l'arrivée prochaine du tram. Le centre deviendra donc plus accessible et il sera possible de vivre en périphérie tout en ayant une distance ou un temps de trajet pour se rendre sur son lieu de travail raisonnable.



« LA VALEUR AFFICHÉE D'UNE MAISON S'ÉLÈVE EN MOYENNE AUJOURD'HUI À 695.000 EUR. »

QUELS TYPES DE BIENS SONT LES PLUS DEMANDÉS ?

« 70 % des pages vues sur notre site Internet concernent la vente (dont 58 % les logements anciens et 42 % les logements neufs) et 30 % la location. Au niveau de la taille des biens, ce sont les deux-chambres qui sont les plus attractifs avec 42 % de ventes pour cette catégorie (57 % d'appartements et 25 % de maisons). Au niveau de la location également, les deux-chambres représentent la plus grande part (42 %).

QUEL EST LE PROFIL GÉNÉRAL DES ACHETEURS ?

« On distingue trois types de profils. Tout d'abord, les acheteurs que je qualifierais de naturels, c'est-à-dire ceux qui

achètent en fonction de la phase de vie dans laquelle ils se trouvent : studio pendant les études, appartement plus grand pour les premières années de la vie active, maison avec jardin lorsque viennent les enfants et retour en appartement au moment de la retraite.

Ensuite, les expatriés, les internationaux et les frontaliers qui souhaitent se rapprocher de leur travail. Ceux-ci ont souvent un pouvoir d'achat plus haut que la moyenne et contribuent à l'évolution des prix. Enfin, les investisseurs - luxembourgeois comme étrangers. Au niveau mondial, entre 10 et 12 % des biens achetés le sont par des investisseurs étrangers. Au Luxembourg, les investisseurs nationaux ont la particularité de bien connaître le marché comme il s'agit d'un petit pays.

QUEL EST SELON VOUS L'AVENIR DU MARCHÉ IMMOBILIER AU LUXEMBOURG ?

« Depuis plusieurs années déjà, le marché immobilier luxembourgeois est très dynamique. C'est une tendance qui perdurera dans le futur. La population croît chaque année et selon les prédictions, elle continuera de croître - la demande sera donc toujours là. Par ailleurs, les taux d'intérêt des prêts immobiliers sont actuellement très attractifs et je ne pense pas que cela va s'inverser de manière drastique dans les prochaines années. »

Présent depuis 2001 au Luxembourg, athome.lu met à disposition des particuliers **plus de 20.000 biens proposés à la vente ou à la location** par quelque 500 agences immobilières luxembourgeoises. Le groupe est présent au Luxembourg, en France et en Allemagne.

FINANCEMENT

FINANCEMENT D'UN BIEN IMMOBILIER

Acquérir un bien immobilier est souvent le projet d'une vie : c'est un investissement de longue durée qui nécessite une préparation minutieuse. Tour d'horizon de tous les éléments nécessaires pour bien préparer votre financement.



FINANCEMENT D'UN BIEN IMMOBILIER : TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

QUESTIONS POSÉES À **ALWIN DE PRINS**, RESPONSABLE ANALYSE CRÉDITS, BGL BNP PARIBAS

COMMENT OBTENIR UN PRÊT IMMOBILIER ?

Un prêt immobilier est le **mode de financement idéal** pour vous permettre de réaliser votre projet. Qu'il s'agisse d'un premier achat, de l'acquisition d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, BGL BNP Paribas étudiera votre situation personnelle ainsi que votre capacité de remboursement par rapport au montant que vous avez prévu d'emprunter. Cette dernière se fonde notamment sur deux critères: **votre revenu excédentaire** (qui est calculé sur base de vos revenus fixes moins vos autres charges fixes) et **votre taux d'endettement**. Ensuite, la banque analysera notamment la valeur du bien choisi.

Pour la construction d'une maison ou l'achat d'une maison en l'état futur d'achèvement, deux cas de figure :

- Si cela passe par un promoteur, le compromis de vente et le cahier des charges sont à fournir ;
- En l'absence de promoteur, le compromis de vente du terrain, le contrat de construction avec l'architecte, le cahier des charges pour la construction, les plans du projet et l'autorisation de construire seront demandés.

EST-IL PLUS AVANTAGEUX DE SOUSCRIRE UN PRÊT À TAUX FIXE OU UN PRÊT À TAUX VARIABLE ?

Dans les conditions actuelles à taux bas, il peut être intéressant d'opter pour un prêt à taux fixe. Les mensualités constantes que vous remboursez vous mettent à l'abri de toute évolution défavorable des taux. Cependant, si vous souhaitez **rembourser votre prêt de façon anticipée**, sachez qu'il est possible que vous deviez payer une pénalité.

Il est également possible d'opter pour un prêt à taux fixe révisable, c'est-à-dire que votre taux sera automatiquement revu après 5, 10 ou 15 ans avec possibilité d'opter pour un autre type de taux.

Le taux variable s'adapte quant à lui aux conditions du marché et vous permet une **flexibilité totale** dans le cas de remboursements anticipés, ceux-ci étant possibles sans pénalité.

Vous pouvez bien évidemment combiner les types de taux mentionnés ci-dessus afin que la solution choisie corresponde au mieux à votre besoin.

Enfin, une autre alternative consiste à opter pour un **remboursement progressif**: durant les cinq premières années, il vous est possible de payer uniquement les intérêts échus, respectivement de convenir des mensualités qui correspondent à l'évolution de vos revenus. Ainsi, vous disposez des ressources nécessaires pour gérer vos autres priorités.

COMBIEN PUIS-JE EMPRUNTER ?

Le taux de financement par la banque dépend de votre situation personnelle. En général, la **part du financement bancaire** pourra être **plus élevée pour un premier achat**. Pour un bien qui sera mis en location ou pour une résidence secondaire, l'apport personnel requis est souvent plus important. Celui-ci peut cependant être réduit si vous disposez d'une capacité de remboursement confortable et un faible taux d'endettement. À noter que les frais d'enregistrement et l'assurance décès ne peuvent pas être financés par un prêt.

QUELS DOCUMENTS DOIS-JE FOURNIR ?

Dans les trois cas de figure, premier achat, résidence secondaire ou bien locatif, la capacité de remboursement est documentée au moyen de vos fiches de salaire ou de votre déclaration fiscale. Le cas échéant, les attestations de pension alimentaire ou de revenus mobiliers peuvent aussi être demandées.

Pour l'achat d'un appartement ou d'une maison existants, la banque vous demandera de fournir le **compromis de vente** ainsi que des photos du logement pour se rendre compte de son état.

Pour un appartement en l'état futur d'achèvement, le compromis de vente ou, le cas échéant, le **contrat de construction** est requis.



QUELLES SONT LES ASSURANCES OBLIGATOIRES ?

L'assurance **incendie** est obligatoire dans tous les cas. BGL BNP Paribas propose le produit *AxiHome*, une assurance Multirisque Habitation qui couvre à la fois l'habitation, la famille en cas de dommages causés à des tiers, et les biens.

L'assurance **solde restant dû** peut être exigée en fonction de votre situation familiale, mais est de toute manière fortement recommandée. Elle permet, en cas de décès de l'assuré au cours de la période de couverture, de garantir un remboursement du solde restant dû de votre prêt et de protéger ainsi vos proches. De plus, elle est fiscalement déductible.

En complément de l'assurance solde restant dû, il est possible de souscrire une garantie couvrant le **risque d'invalidité totale ou permanente**.

QUELS AVANTAGES OFFRE UNE ÉPARGNE-LOGEMENT ?

Le grand avantage d'une épargne-logement est qu'elle permet d'épargner pour un investissement immobilier, tout en profitant de **déductions fiscales**. En combinant votre prêt immobilier avec une épargne-logement de *Schwäbisch Hall*, vous pouvez profiter de **mensualités intéressantes** et d'un **surplus de flexibilité**. À l'issue de la durée de l'épargne, qui s'étend souvent de 10 à 12 ans, *Schwäbisch Hall* octroie un crédit pour l'achat ou la rénovation d'un logement. Pour ne pas devoir attendre pendant ce laps de temps, BGL BNP Paribas vous propose un préfinancement de ce prêt immobilier.

Avec la nouvelle réforme fiscale, les montants déductibles dans le cadre d'une épargne-logement vont doubler jusqu'à l'âge de 40 ans (*voir page 10*).

QUELS SERONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS IMPLIQUÉS PAR LA NOUVELLE DIRECTIVE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN APPLICATION OU EN PROJET ?

La nouvelle directive européenne sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel vise à **harmoniser le marché du crédit hypothécaire** au niveau européen et à renforcer la protection du consommateur. Le projet de loi qui transpose en droit luxembourgeois ladite directive prévoit plusieurs changements très visibles pour les consommateurs :

L'introduction d'une **nouvelle fiche d'informations standardisée européenne** (FISE) afin de fournir des informations personnalisées au consommateur. Cette fiche rassemblera l'ensemble des critères et des conditions du crédit dans un seul et même document.

Le **calcul du taux annuel effectif global**, exprimé en pourcentage annuel du montant total du crédit, permettant d'évaluer et de comparer le coût total de votre crédit quand vous souscrivez un crédit hypothécaire.

Le droit du **remboursement anticipé** à tout moment, intégralement ou partiellement, quel que soit le type de taux du prêt. Dans ce contexte, la banque peut demander une indemnité équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement liés au remboursement anticipé, mais cette indemnité est plafonnée et ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur.

UNE FORMULE TOUT COMPRIS

EasiHome permet à la fois d'assurer et de financer votre bien immobilier au Luxembourg. L'offre comprend le prêt immobilier, l'assurance solde restant dû et l'assurance Multirisque Habitation **AxiHome**. Elle offre par ailleurs un avantage de 150 euros par an et par enfant jusqu'à l'âge de 12 ans.

RÉFORME FISCALE : CE QUI VA CHANGER POUR LES PROPRIÉTAIRES EN 2017

QUESTIONS POSÉES À **CARLO FASSBINDER**,
HEAD OF TAX RETAIL & CORPORATE BANKING, BGL BNP PARIBAS

Annoncée dès 2013 par le Premier ministre Xavier Bettel dans son programme gouvernemental, la réforme fiscale devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2017. Tour d'horizon de ce qui va changer dans le contexte immobilier – et vous faciliter la vie.

POUR VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE AU LUXEMBOURG

Valeur locative : il ne sera plus nécessaire de la déclarer

Aujourd'hui, la valeur locative d'une habitation occupée par son propriétaire constitue un revenu imposable. Celui-ci est calculé forfaitairement sur base de la valeur unitaire de la résidence à laquelle on applique un pourcentage de 4 % (6 % pour la fraction de la valeur unitaire dépassant 3.800 EUR). À partir du 1^{er} janvier 2017, il ne sera plus nécessaire de déclarer cette valeur locative qui sera fixée à **0 % de la valeur unitaire**. Un tracés administratif de moins pour les propriétaires.

**Intérêts débiteurs relatifs au prêt immobilier :
augmentation des montants déductibles**

Lorsque vous contractez un prêt pour financer l'achat de votre résidence principale, vous pouvez déduire les intérêts débiteurs de votre revenu imposable.

Avec la réforme fiscale, ces montants seront revus à la hausse et s'élèveront à **2.000 EUR par personne membre de votre foyer** pour les six premières années de l'occupation (contre 1.500 EUR actuellement), à 1.500 EUR de la septième à la onzième année (1.125 EUR actuellement) et à 1.000 EUR à partir de la douzième année (750 EUR aujourd'hui) et jusqu'à la fin de votre prêt. De quoi réduire votre revenu imposable.

POUR VOTRE IMMEUBLE DONNÉ EN LOCATION AU LUXEMBOURG

**Exonération de 50 % du loyer net en cas de location
à un organisme social**

En cas de location d'une résidence à un organisme conventionné exerçant la gestion locative sociale (comme l'Agence immobilière sociale, par exemple), vous bénéficierez désormais d'une **exemption de 50 % du loyer net perçu**, c'est-à-dire le loyer brut moins les intérêts débiteurs, l'amortissement pour usure et les frais d'entretien.

ÉPARGNE-LOGEMENT

Augmentation du montant déductible pour les 18-40 ans

Aujourd'hui, les cotisations versées sur votre épargne-logement sont déductibles à hauteur de 672 EUR par personne composant votre foyer et par an (à condition d'avoir versé au moins la somme de 672 EUR sur votre épargne-logement pendant l'année).

Avec la réforme fiscale, **ce montant sera doublé** pour les souscripteurs de moins de 18 à 40 ans révolus, passant ainsi à 1.344 EUR (en cas d'imposition collective, la majoration s'effectuera en référence au souscripteur le plus jeune).

Par ailleurs, si la somme épargnée sur votre épargne-logement ne devait pas être affectée au financement d'une résidence principale, les cotisations versées sur une seconde épargne-logement contractée ultérieurement ne pourraient pas être déduites de votre revenu imposable (les déductions réalisées pour le premier contrat ne seraient en revanche pas remises en cause).

Pour en savoir plus sur la réforme fiscale : www.bgl.lu/fiscal

DATES-CLÉS

Mesure phare du gouvernement Bettel, le projet de réforme fiscale a été annoncé dès l'entrée en fonction du gouvernement en décembre 2013. Le projet a été présenté par le ministre des Finances, Pierre Gramegna, le 29 février 2016, et complété le 21 avril suivant. Afin d'entrer **en vigueur au 1^{er} janvier 2017**, il devra être voté par la Chambre des députés avant la fin de l'année.

1^{ER}
JANVIER
2017

VENTE D'UN IMMEUBLE AUTRE QUE VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE : MOINS DE TAXES SUR LA PLUS-VALUE

Depuis le 1^{er} juillet 2016, une nouvelle loi¹ vous permet de bénéficier d'une taxation revue à la baisse sur la plus-value résultant de la vente d'un immeuble autre que votre résidence principale (résidence secondaire, terrain, etc.).

Pour un immeuble que vous avez détenu pendant 2 ans ou plus, la plus-value sera désormais taxée au quart du taux d'imposition global (quart du taux d'imposition du contribuable). Jusqu'à présent, elle était taxée au demi-taux global. Cette loi s'applique aux ventes effectuées jusqu'au 31 décembre 2017.

Pour de plus amples informations concernant le financement d'un bien immobilier ou la nouvelle réforme fiscale à venir en 2017, n'hésitez pas à prendre contact avec nos conseillers en agence ou par tél.: (+352) 42 42-2000.

11

Premium Benefits 

CONCOURS PREMIUM GOURMET GAGNEZ UN MENU DÉGUSTATION GASTRONOMIQUE POUR 2 PERSONNES !

Être client Priority, c'est aussi accéder à l'univers des privilèges extra-bancaires du programme Premium Benefits ! Parmi les avantages que vous retrouvez sur le site *premium-benefits.lu*, Premium Gourmet propose plusieurs fois par an de découvrir un nouveau restaurant gastronomique au Luxembourg et d'y réserver un menu dégustation spécifiquement préparé pour les membres du programme, à un prix attractif.

En tant que client Priority, vous pouvez **tenter de gagner le nouveau menu dégustation proposé par le restaurant étoilé Favaro**, situé au 19, rue des Remparts à

Esch-sur-Alzette, en **envoyant vos coordonnées (nom, prénom et adresse e-mail) par e-mail, avant le 15 décembre 2016**, à l'adresse invitations@bgl.lu.

Le tirage au sort aura lieu le 15 décembre 2016. Les gagnants seront directement informés par leur conseiller. Le règlement du concours est disponible en ligne: bgl.lu/reglement

Premium Benefits est un programme réservé aux seuls détenteurs d'une carte BGL BNP Paribas Mastercard Gold, Gold Priority, Platinum ou Elite.

¹ Loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs.

DANS UN MONDE QUI CHANGE
**PARTIR SEREIN, C'EST PARTIR
AVEC UNE BONNE ASSISTANCE**



**DÉCOUVREZ TOUS LES AVANTAGES*
DES CARTES MASTERCARD**

bgl.lu



**BGL
BNP PARIBAS**

La banque
d'un monde
qui change