2026

GUIDE LOGEMENT

Banque Raiffeisen, société coopérative - 062026

Raiffeisen

Acheter ou construire un logement, c’est le début d’un formidable projet de vie.

Guide logement

Chez Banque Raiffeisen, nous avons à cœur de vous accompagner à chaque étape pour simplifier vos démarches.

Votre banque coopérative

Que vous rêviez d’un premier chez-vous ou d’acquérir un second bien, nous vous offrons des solutions de financement adaptées à vos besoins et les conseils de notre équipe d’experts en financement de projets immobiliers.

Et ce n’est pas tout. Choisir une banque coopérative pour son projet immobilier, c’est également bénéficier de 25 % de remise sur les frais de dossiers,[1] collecter des points de fidélité en fonction du montant du prêt contracté[1] et profiter d’un accompagnement personnalisé avec un interlocuteur unique tout au long du projet.

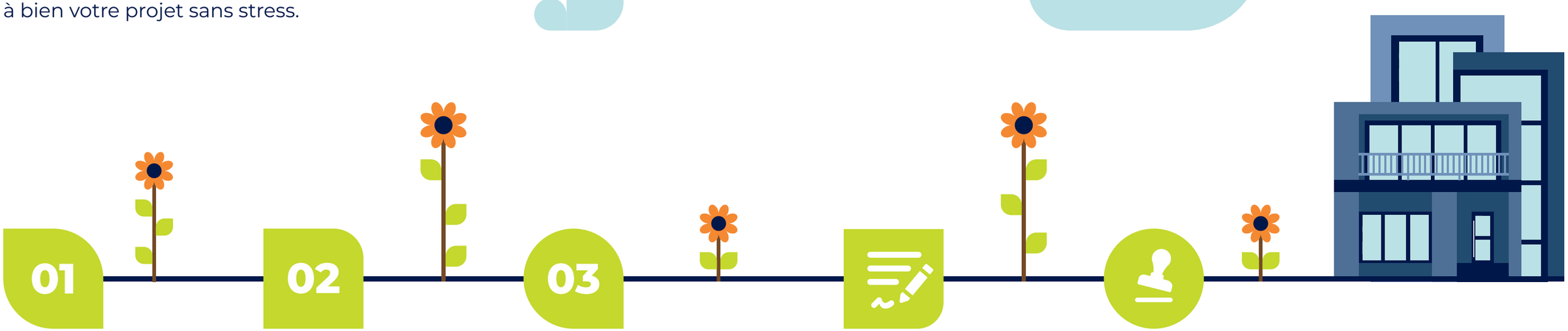
Prêt pour cette nouvelle aventure ? Nous vous guidons.

1 Soumis aux conditions OPERA et OPERA PLUS. Plus d’informations sur https://www.raiffeisen.lu/fr/membres-raiffeisen/avantages-membre/avantages-membres et https://www.raiffeisen.lu/fr/membres-raiffeisen/avantages-opera-plus/opera-plus-plus-davantages-cest-naturel.

Introduction

Il peut parfois être compliqué de savoir par où commencer pour se lancer dans l'acquisition d'un bien immobilier.

Découvrez dans quel ordre nous vous suggérons de procéder afin de mener à bien votre projet sans stress.



01

Je recherche mon bien immobilier.

J'évalue en même temps ma capacité d'emprunt grâce au simulateur sur raiffeisen.lu ou auprès d'un conseiller Banque Raiffeisen en agence.

02

J'ai trouvé le bien de mes rêves.

Ce bien correspond à mes envies et à ma capacité théorique de remboursement, je peux signer le compromis de vente.

03

Je prépare mon financement.

Je contacte un conseiller Banque Raiffeisen pour établir mon plan de financement. La banque analyse mon dossier et le cas échéant, émet un accord de principe.

Je signe mon accord de principe.

Banque Raiffeisen me propose une offre de prêt qui reprend les éléments de financement et leurs conditions ainsi que l'/les assurance(s) choisie(s). J'accepte et je signe l'offre de prêt si celle-ci me convient.

Je signe l'acte de vente chez le notaire.

Les fonds pour l'acquisition du bien sont mis à disposition au moment de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Félicitations !

Vous voilà propriétaire de votre bien immobilier.

01 Je recherche un bien immobilier

Avant de vous lancer dans votre projet immobilier, prenez le temps d'évaluer votre capacité d'emprunt. Cela vous épargnera des démarches inutiles et vous permettra de cibler directement les biens qui correspondent à votre budget.

Comment préparer mon projet d'achat immobilier ?

Votre projet immobilier se compose de 3 grands piliers qu'il convient d'étudier avant de se lancer. Vous obtiendrez ainsi une vue complète de votre situation et ceci vous permettra d'établir plus sereinement votre budget.

Définir mon budget

Votre capacité d'emprunt seule ne suffit pas pour définir votre budget immobilier. Pour être sûr, il vous faut également prendre en considération d'autres facteurs tels que :

- le taux d'endettement.
- le montant de votre apport personnel.
- les taux en vigueur au moment de l'achat.
- tous autres frais inhérents à l'achat.

Scannez ce QR code pour simuler le financement de votre projet immobilier.

Formidable, vous connaissez votre budget. Il est maintenant crucial de déterminer vos besoins et vos exigences concernant le type de bien, la surface ou l'accessibilité. **Voici une vue d'ensemble des points d'attention à ne pas négliger dans les 4 cas de figure les plus répandus lors de la recherche d'un bien.**

Achat d'un appartement ou d'une maison

Si vous souhaitez acheter un appartement ou une maison, voici quelques conseils :

- Vérifiez l'état général du logement, y compris l'efficacité énergétique, l'ancienneté, les installations techniques et sanitaires, ainsi que le passeport énergétique. Si des travaux de rénovation énergétique sont à prévoir, nous pouvons vous aider à les financer.
- N'oubliez pas que certaines transformations nécessitent une autorisation de la commune.
- Pour un appartement en copropriété, lisez le règlement de copropriété et les comptes rendus des assemblées générales pour connaître vos droits, obligations et les travaux prévus.

Acquisition d'un terrain à construire

Si vous souhaitez acquérir un terrain à construire, voici nos conseils :

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

Bon à savoir

En fonction de votre projet et de votre situation personnelle, des aides étatiques peuvent vous être accordées.

01 / Je recherche un bien immobilier

Construction d'une maison

Si vous souhaitez construire une maison, deux cas de figure sont possibles :

1 Formule clés en main :
- L'entreprise coordonne les travaux de l'élaboration du projet jusqu'à sa fin, en respectant les délais prévus.
- Vous êtes déchargé de la supervision des travaux.
- Un cahier des charges vous informe sur les plans, les matériaux utilisés, le prix et la durée des travaux.

2 Construction en régie propre :
- Vous choisissez l'architecte, les plans de votre logement et les matériaux selon vos goûts et votre budget.
- Vous pouvez superviser personnellement les travaux ou déléguer cette tâche à l'architecte.

Achat d'un appartement ou d'une maison en état futur d'achèvement (VEFA)

En cas d'acquisition d'une maison ou d'un appartement en VEFA, pensez à examiner :

- Ce qui est inclus dans le prix global et les dépenses supplémentaires à prévoir (éléments de cuisine ou de salle de bain par exemple).
- Les conditions de vente du terrain.
- Les plans, le cahier des charges ainsi que le contrat de construction, qui détaillent les travaux prévus et leurs coûts, incluant la garantie décennale contre les vices de construction.
- 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, en mentionnant les défauts et les travaux non encore exécutés.

Retrouvez l'ensemble de ces aides dans une brochure dédiée sur raiffeisen.lu ou en scannant ce QR code.

02 J'ai trouvé le bien de mes rêves

Lorsque vous avez trouvé votre coup de cœur et après avoir vérifié qu'il correspond à vos capacités de financement, vous pouvez d'ores et déjà signer le compromis de vente.

Le compromis de vente

Le compromis de vente est un document clé qui résume l'objet et les conditions de la vente et l'officialise. Au Luxembourg, il a une valeur légale : une fois signé, il engage définitivement les deux parties, et ne peut pas être annulé simplement. C'est pourquoi il est essentiel de s'y attarder.

Pour garantir une sécurité juridique optimale pour les deux parties, le compromis doit inclure certaines clauses qu'il convient de vérifier avec attention :

- Identité des signataires : noms, prénoms et adresses de l'acheteur et du vendeur.
- Description de la propriété : situation, références cadastrales, taille, etc.
- Servitudes : mention de toute servitude existante.
- Prix de vente et paiement : montant de la vente et modalités de paiement.
- Notaire : nom du notaire chargé de l'acte notarié et date de signature de cet acte.
- Remise des clés : date prévue pour l'entrée en jouissance.
- Condition suspensive : obtention d'un prêt bancaire.
- Clause pénale : indemnité en cas de rupture injustifiée du compromis par l'une des parties.

Une fois le compromis de vente signé, Banque Raiffeisen vous accompagne dans la formalisation d'une solution de financement adéquate à votre projet.

Scannez ce QR code pour prendre rendez-vous avec un conseiller Banque Raiffeisen ou contactez votre conseiller habituel directement depuis R-Net.

03 Je prépare mon financement

Le financement de votre bien immobilier est une étape cruciale de votre projet. Quelle que soit la méthode de financement : prêt immobilier, apports personnels, combinaison de plusieurs sources de financement, il est essentiel de bien comprendre vos options pour choisir la solution la plus adaptée.

Étape 1

Évaluer le montant total du financement de mon bien

Avant de vous engager, il est primordial de prévoir toutes les dépenses nécessaires et de définir une marge de sécurité pour faire face aux imprévus, souvent associés à ce type de projet.

Ce tableau vous permet de définir sereinement le coût total de l'objet à financer sans rien oublier. N'hésitez pas à commencer à le remplir et à l'apporter lors de votre rendez-vous avec votre conseiller Banque Raiffeisen.

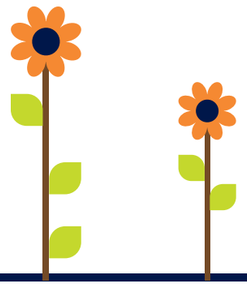
Est-ce qu'un apport est obligatoire ?

Dans le cadre du financement d'un premier logement en tant que résidence principale et en fonction de votre dossier, un apport n'est pas obligatoire. Banque Raiffeisen peut donc dans certains cas, financer jusqu'à 100 % du prix d'acquisition du bien.[2]

Un apport n'est donc pas toujours obligatoire mais vous devez prendre en charge certains frais liés à l'emprunt, à savoir :

- Les frais de dossier.
- Les frais de droits d'enregistrement et de transcription notariale de 7 % : ces derniers sont calculés sur le prix de vente d'un bien existant ou uniquement sur le terrain lors d'une nouvelle construction.
- Les frais d'assurance solde restant dû.
- Les frais d'hypothèque.

Cette liste n'est pas exhaustive et dépend également de la nature du projet à financer. Un conseiller Banque Raiffeisen peut vous aider à faire le point.



Dépenses

1a Acquisition prix d'acquisition (TTC)	
Coût des transformations éventuelles	
Aménagement y compris les frais éventuels de l'architecte	
1b Construction le cas échéant coût d'acquisition du terrain	
Construction y compris les frais éventuels de l'architecte	
2 Frais d'actes notariés, frais d'hypothèque	
3 Prime d'assurance solde restant dû	
4 Frais accessoires	
5 Réserve pour imprévus	
6 Autres	
Total des dépenses	

Ressources

1 Apport personnel Fonds propres, dons éventuels	
2 Prix obtenu de la vente éventuelle d'un immeuble	
3 Aides directes	
3a Aides en capital, prime d'acquisition	
Prime de construction	
Prime d'amélioration	
Complément de prime pour frais d'architecte et ingénieur-conseil	
Remboursement partiel de la TVA	
3b Aides communales	
3c Primes spéciales	
4 Autres	
Total des ressources	

Bon à savoir

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt (« Bëllegen Akt ») sur les frais d'enregistrement lors de l'acquisition d'une habitation ou d'un terrain pour usage personnel et principal.

Retrouvez plus d'informations sur le « Bëllegen Akt » dans notre brochure Aides Étatiques en scannant ce QR code.

2 En fonction de la situation personnelle du demandeur, de l'objet et de l'état de l'objet à financer.

03 / Je prépare mon financement

Étape 2

Le prêt immobilier R-Logement

Puisqu'il est rarement possible de financer un bien immobilier en fonds propres et parce qu'aucun projet ne se ressemble, le prêt R-Logement vous permet de financer l'acquisition d'un terrain à construire, la construction ou l'achat d'un appartement ou d'une maison au Luxembourg ou dans la Grande Région.

Choix du taux
Fixe, Variable ou Révisable

Durée de remboursement sur-mesure
Entre 5 et 35 ans

Souplesse
Début de remboursement différé possible

Quelles sont les garanties usuelles pour un prêt logement ?

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

Mais quel type de taux choisir ?

Choisir le meilleur type de taux pour votre projet dépend de sa nature. Un conseiller Banque Raiffeisen peut vous guider vers l'option la plus adaptée, mais retenez néanmoins ces éléments majeurs :

Taux Variable

Dans un prêt à taux variable, le taux d'intérêt varie à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des taux du marché et cela à une incidence directe sur vos mensualités qui peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse d'un mois à l'autre.

Vous profitez cependant de plus de flexibilité et avez la possibilité d'effectuer des remboursements anticipés partiels ou totaux sans frais ni préavis.

Taux Fixe

Avec un prêt à taux fixe, le taux d'intérêt, déterminé dès le départ, reste constant pendant toute la durée du prêt. Ainsi, vos mensualités demeureront stables, quel que soit le mouvement des taux du marché.

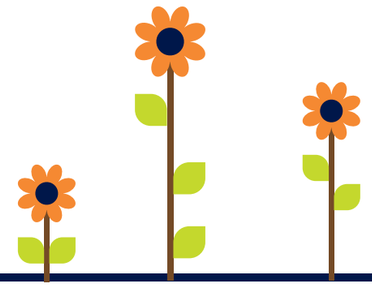
Toutefois, le remboursement anticipé d'un prêt hypothécaire à taux fixe peut entraîner des coûts supplémentaires.

Taux Révisable

Si vous le souhaitez, le prêt R-Logement vous permet de combiner les deux types de taux sur des périodes définies et pour des sommes définies, il s'agit du taux révisable.

Vous êtes déjà propriétaire et vous voulez vendre votre habitation actuelle en investissant le produit de la vente dans votre nouveau projet ?

Le **crédit bridge** 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.



Étape 3

Choisir les assurances adaptées

Votre nouveau logement est bien plus qu'un simple investissement : c'est un lieu où se construit votre avenir et celui de votre famille. En collaboration avec nos partenaires, nous proposons des assurances personnalisées pour protéger votre patrimoine et assurer la tranquillité d'esprit de votre foyer.

L'assurance solde restant dû

Indispensable, l'assurance solde restant dû vous permet d'assurer vos proches en cas de décès ou d'invalidité.

L'assurance garantit le remboursement (total ou partiel) du prêt par l'assureur, protégeant votre famille de cette charge.

Pour plus d'informations, rapprochez-vous de votre conseiller Banque Raiffeisen.

L'assurance habitation

Assurer votre habitation est une étape essentielle dans le cadre d'un prêt immobilier, offrant une protection indispensable contre les risques d'incendie et autres dommages.

Étape 4

Préparer les pièces justificatives pour le dossier de financement

Afin de pouvoir constituer votre dossier de financement, des pièces justificatives essentielles sont à préparer. Vérifiez que vous disposez de tous ces éléments grâce à la checklist ci-dessous et n'oubliez pas de les apporter lors de votre rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

- [ ] **Pièce d'identité**
- [ ] **Acte de mariage ou certificat de partenariat**
- [ ] **Preuves de revenus des 3 derniers mois**
- [ ] **Relevés de compte récents**
- [ ] **Détails des prêts existants**
- [ ] **Compromis de vente signé par les parties**
- [ ] **Plans et devis relatifs aux travaux de rénovation éventuels**
- [ ] **Certificat de Performance Énergétique** (CPE)
- [ ] **Photos de l'intérieur et de l'extérieur du bien**
- [ ] **Dernière déclaration pour l'impôt sur le revenu**
- [ ] **Plan cadastral**
- [ ] **Titre de propriété** (en cas de patrimoine existant)
- [ ] **Attestation d'assurance habitation**

Pour aller plus loin...

Optimisation fiscale

Le contrat d'épargne-logement

En fonction de votre situation, une partie de votre prêt logement peut être combinée avec un contrat d'épargne-logement proposé par notre partenaire Wüstenrot. Vous épargnez pour rembourser partiellement le prêt à l'échéance, tout en ne payant que les intérêts pendant la phase d'épargne.

Sachez également qu'en optant pour un contrat d'épargne-logement, vous pouvez profiter d'une déduction fiscale dépendant de votre âge et de la composition de votre ménage.

L'assurance solde restant dû

En plus de mettre à l'abri vos proches d'une situation défavorable, l'assurance solde restant dû vous permet d'alléger votre charge fiscale : la prime d'assurance solde restant dû est fiscalement déductible en fonction de votre âge et de la composition de votre ménage.[3]

Aides étatiques

Les propriétaires et futurs propriétaires résidant au Grand-Duché peuvent bénéficier de diverses formes de soutien financier de la part de l'État pour la construction, l'acquisition ou la rénovation de leur logement.

Retrouvez l'ensemble de ces aides dans une brochure dédiée sur raiffeisen.lu ou en scannant ce QR code.

3 Les montants déductibles varient en fonction de l'âge de l'assuré et de sa situation familiale.

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

Vous souhaitez en parler avec un conseiller ?

Nos conseillers se tiennent à votre disposition en agence ou au Hub of Home pour discuter de votre projet immobilier.

Pour plus de renseignements ou prendre rendez-vous, suivez ce lien :

Où que vous soyez, il y a une agence Raiffeisen proche de vous :

Notes

Retournez cette brochure pour accéder au Guide rénovation.