



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Finances

Réponse de Monsieur le ministre des Finances, Gilles Roth, à la question parlementaire n 4600 du 7 août 2026 de l'honorable députée Laurent Mosar au sujet de la politique des banques en matière d'octroi des crédits-logement

L'honorable député soulève des questions en relation avec le financement immobilier, en particulier avec l'exigence minimale d'apport en fonds propres, les refus par des banques d'inscrire des hypothèques sur des logements détenus par des investisseurs immobiliers, et les raisons sous-jacentes à des demandes d'informations détaillées par les établissements prêteurs.

- **Monsieur le Ministre peut-il confirmer que certains établissements de crédit exigent un financement à raison de 40% de capitaux propres pour des logements acquis par des investisseurs en vue de la location ? D'après mes informations, le taux de capitaux propres requis par le règlement de la CSSF serait de 25%. Monsieur le Ministre prévoit-il des mesures supplémentaires afin de mieux encadrer l'exigence de fonds propres ?**

Le règlement CSSF n° 20-08 du 3 décembre 2020 prévoit, pour le financement de biens immobiliers résidentiels situés au Luxembourg, des exigences minimales en matière d'apport en fonds propres dont le niveau varie selon la finalité de l'acquisition et le profil de l'emprunteur.

Ainsi, l'exigence minimale d'apport en fonds propres s'élève à 20 % de la valeur du bien immobilier résidentiel financé dans le cas d'un investissement locatif. Pour l'acquisition d'une résidence principale, elle est fixée à 10 %, tandis qu'aucune exigence en fonds propres n'est applicable aux primo-acquéreurs.

Toutefois, dans un contexte de gestion saine des risques et de protection des consommateurs, les établissements prêteurs sont tenus d'évaluer de manière rigoureuse la capacité de remboursement de chaque client et sont donc amenés à exiger un apport en fonds propres concordant aux caractéristiques du dossier de crédit.

Il n'appartient pas au ministre de se prononcer sur les pratiques commerciales et de gestion des risques des banques.

- **Dans le même contexte, des établissements de crédit refuseraient l'inscription d'une hypothèque sur des logements détenus par des investisseurs désireux de procéder à des investissements supplémentaires dans le logement, mais exigeraient en contrepartie l'apport de capitaux propres pour l'octroi d'un crédit. Est-ce que Monsieur le Ministre n'envisage-t-il pas des mesures réduisant substantiellement l'exigence de capitaux propres en contrepartie d'hypothèques à accorder sur des immeubles libres de toute autre hypothèque, afin de faciliter l'accès à des crédits immobiliers ?**

Les exigences minimales en matière d'apport en fonds propres précitées ont été introduites sur la base de l'indicateur « loan-to-value » (LTV), mesuré au moment de l'octroi du crédit. Conformément au règlement CSSF n° 20-08 et aux FAQ y afférentes, le ratio LTV est calculé en rapportant le montant du crédit à la valeur du bien immobilier résidentiel financé, à l'exclusion de tout autre actif apporté en garantie, en ligne avec l'approche préconisée par le Comité européen du risque systémique (Recommandation CERS/2019/3).



- **Monsieur le Ministre est-il au courant de ce que des établissements de crédit exigent dorénavant des porteurs de projets immobiliers, en vue de l'octroi d'un crédit, un nombre important d'informations détaillées, et ce avant le début même des travaux, notamment l'identité de l'ensemble des sous-traitants intervenant dans les projets en cause et les devis s'y rapportant ? Quelles sont les raisons et quelle est, le cas échéant, la base légale de ces conditions supplémentaires requises par les banques pour l'octroi d'un crédit de financement ?**

En ce qui concerne les demandes d'établissements de crédit portant sur l'identification des sous-traitants et la communication des devis dans le cadre de projets immobiliers, il convient de noter que celles-ci découlent des orientations de l'Autorité bancaire européenne relatives à l'octroi et au suivi des prêts (EBA/GL/2020/06). Ces orientations visent à permettre aux établissements de crédit d'apprécier de manière appropriée le risque associé à l'opération immobilière financée.

Luxembourg, le 7 septembre 2026
Le Ministre des Finances
(s.) Gilles Roth