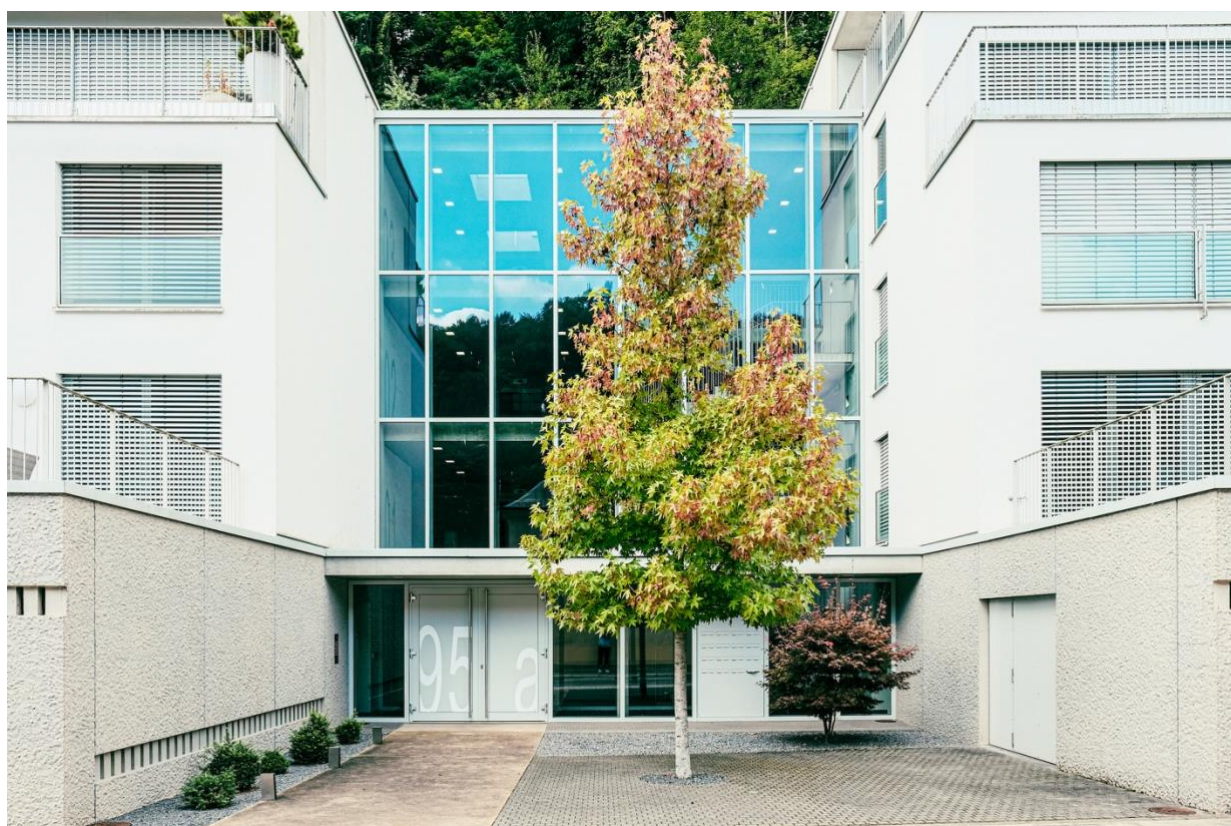


INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

DOSSIER INVESTISSEUR



INDEX

| | |
|--|----------|
| INDEX | 2 |
| AVANTAGES POUR UN INVESTISSEUR ÉTRANGER QUI INVESTIT DANS L'IMMOBILIER AU LUXEMBOURG | 3 |
| LE MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS | 4 |
| Le marché immobilier : | 4 |
| Prix des propriétés : | 4 |
| Dans les médias, il est fréquemment question d'une hausse record des prix de l'immobilier. Quelles en sont les raisons ? | 4 |
| Du côté de la demande..... | 5 |
| Du côté de l'offre | 5 |
| L'APPARTEMENT EN VENTE..... | 6 |
| Le quartier..... | 6 |
| L'appartement | 7 |
| Vue imprenable avec une spacieuse terrasse extérieure de 58 m2 | 7 |
| Des finitions exceptionnelles | 7 |
| DECOMPOSITION DU PRIX DE VENTE..... | 8 |
| Prix de vente avec les deux places de parking : | 8 |
| LOCATION | 8 |
| Kirchberg :..... | 8 |
| RENTABILITE ET EVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER AU LUXEMBOURG | 9 |

INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

AVANTAGES POUR UN INVESTISSEUR ÉTRANGER QUI INVESTIT DANS L'IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

Il y a plusieurs avantages pour un investisseur étranger d'investir dans l'immobilier au Luxembourg :

- 1. Stabilité économique et politique :** Le Luxembourg est connu pour sa stabilité économique et politique. Cela rend le pays attrayant pour les investisseurs étrangers, qui cherchent à investir dans un environnement sûr et stable.
- 2. Forte croissance économique :** Le Luxembourg est connu pour avoir l'une des économies les plus dynamiques de l'Union européenne, avec un taux de croissance supérieur et un PIB par habitant élevé. La croissance moyenne de l'économie luxembourgeoise sur les 5 dernières années est de 2,1 % intégrant l'année Covid, soit un rythme près de quatre fois supérieur à celui de la zone Euro. L'emploi augmente en moyenne de 3,1% par an dans le pays. Le salaire minimum du Luxembourg est le plus élevé de l'Union européenne : plus de 2.350 euros par mois en 2022.
- 3. Fiscalité favorable :** Le Luxembourg est connu pour avoir une fiscalité favorable pour les investisseurs étrangers qui investissent dans l'immobilier.

Voici quelques exemples de ces avantages fiscaux :

- **Réduction de l'impôt sur les plus-values :** Lorsqu'un investisseur étranger vend une propriété immobilière au Luxembourg, il peut bénéficier d'une réduction de l'impôt sur les plus-values. Pour les plus-values réalisées sur la vente d'un bien immobilier, les investisseurs étrangers peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de l'impôt sur les plus-values, en fonction de leur pays de résidence et de l'accord fiscal bilatéral entre le Luxembourg et ce pays.

Le Luxembourg a conclu des accords fiscaux bilatéraux avec plusieurs pays, qui prévoient généralement que les plus-values immobilières réalisées par les résidents fiscaux de ces pays au Luxembourg ne sont imposables qu'à leur lieu de résidence. Les investisseurs étrangers doivent vérifier les termes spécifiques de l'accord fiscal entre leur pays de résidence et le Luxembourg pour déterminer s'ils peuvent bénéficier d'une exonération fiscale sur les plus-values immobilières.

- **Exonération de la taxe foncière :** Les investisseurs étrangers peuvent également être exonérés de la taxe foncière sur les propriétés qu'ils possèdent au Luxembourg.
 - **Traitement fiscal des revenus locatifs :** En général, les revenus locatifs perçus par un investisseur étranger au Luxembourg sont soumis à l'impôt sur le revenu au Luxembourg. Cependant, le Luxembourg a conclu des conventions fiscales avec de nombreux pays pour éviter la double imposition des revenus locatifs. Ces conventions permettent à l'investisseur étranger de déduire les impôts payés au Luxembourg de l'impôt dû dans son pays de résidence fiscale.
 - **Traitement fiscal des intérêts sur les prêts immobiliers :** Les intérêts payés sur les prêts immobiliers au Luxembourg peuvent être déduits des revenus imposables des investisseurs étrangers. Cela peut réduire considérablement leur fardeau fiscal.
- 4. Position centrale :** Le Luxembourg est situé au cœur de l'Europe, ce qui en fait un lieu idéal pour les entreprises et/ou investisseurs qui cherchent à se développer sur le marché européen.
 - 5. Marché immobilier dynamique :** Le marché immobilier luxembourgeois est en constante évolution, avec une demande croissante pour les biens immobiliers résidentiels et commerciaux. Cela offre des opportunités pour les investisseurs qui cherchent à réaliser des plus-values à moyen-terme et long terme.

LE MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS

Luxembourg est connu pour son marché immobilier haut de gamme, avec des propriétés de luxe offrant des vues spectaculaires et des équipements de haute qualité.

Le marché immobilier :

Le marché immobilier luxembourgeois a connu une forte croissance au cours des dernières années, enregistrant des prix record. Cependant, la pandémie de COVID-19 a eu un impact sur le marché immobilier, avec une baisse de la demande de propriétés en 2020. Mais depuis, le marché s'est stabilisé et a commencé à se redresser en 2021, et est reparti à la hausse avec une augmentation de la demande de propriétés et une reprise des transactions immobilières en 2022 et 2023.

Prix des propriétés :

Le marché immobilier luxembourgeois est caractérisé par des prix élevés. Selon une étude de la Banque et Caisse d'Épargne de l'État, les prix ont augmenté de 7,6 % en 2021, atteignant en moyenne 8.301 euros par mètre carré pour un appartement et 1.300.000 euros pour une maison individuelle.

Les zones les plus chères se trouvent dans le centre-ville de Luxembourg, tandis que les prix sont plus abordables en dehors de la ville. Dans le Centre-ville les prix peuvent atteindre jusqu'à 18.000 euros par mètre carré pour un appartement du fait d'une offre très limitée en biens disponibles.

Le centre-ville de Luxembourg est la zone géographique la plus recherchée et la plus chère du pays. Les quartiers tels que Pfaffenthal où se trouve l'appartement en vente, Kirchberg, Belair et Limpertsberg sont les plus populaires en raison de leur proximité avec les institutions européennes et les entreprises internationales.

Dans les médias, il est fréquemment question d'une hausse record des prix de l'immobilier. Quelles en sont les raisons ? :

Les chiffres sont effectivement impressionnants surtout que ce phénomène se répète depuis plusieurs années. Les chiffres du [Statec](#) (l'Institut national de la statistique et des études économiques au Luxembourg) et de l'Observatoire de l'habitat indiquent une hausse moyenne de 14,5% pour 2020.

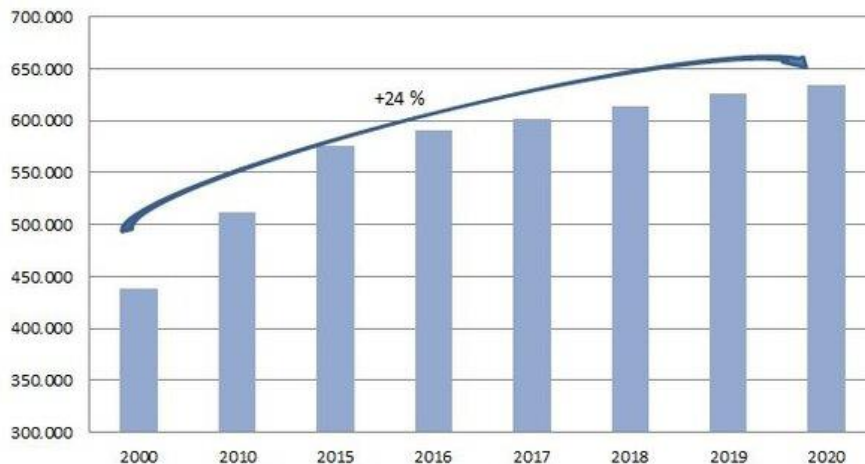


Source : [Statec](#) – Statistique des prix de vente des logements.

Les prix élevés du marché immobilier sont la conséquence directe du déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande de logements sur notre territoire.

Du côté de la demande

La population a augmenté de près de 24 % en 10 ans (de 512.029 en 2010 à 634.730 habitants en 2020 soit 122.701 personnes à loger en plus). Il s'agit ici d'une croissance très forte de la population résidente, favorisée essentiellement par l'attractivité économique du Luxembourg.



Source : [Statec](#) - Mouvements naturels et migration de la population 1891-2020

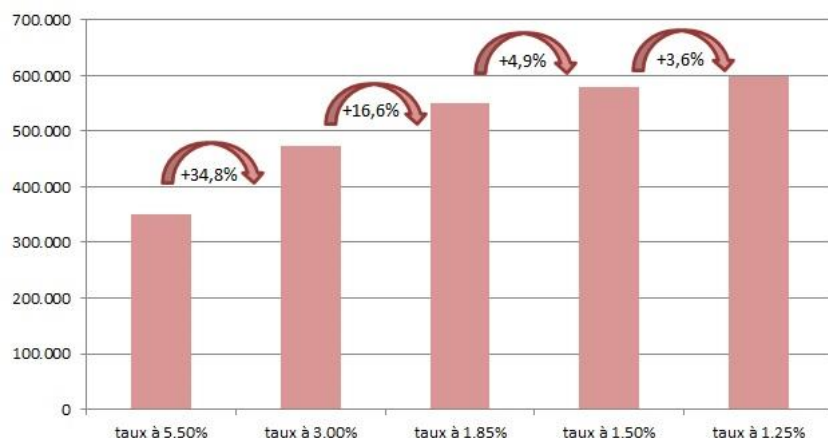
Notons que :

- Environ 80 % de cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants de l'étranger, et 20 % provient de l'excédent naturel entre les naissances et les décès.
- La croissance économique des dernières années favorise la création d'emplois, surtout dans le secteur tertiaire, et a ainsi attiré un nombre important de nouveaux résidents au pouvoir d'achat plutôt élevé.
- Les données du [Statec](#) montrent que l'emploi national croît dans les mêmes proportions que les salariés frontaliers ; il y a donc une très forte pression de la demande de logements au Luxembourg, du fait notamment que le temps passé dans les transports ne cesse d'augmenter.
- Les relocalisations d'activités au Luxembourg du fait du Brexit ont impactés la demande de biens immobiliers. En 2020, les analystes ont estimé que le Brexit allait créer plus de 3.000 emplois au Luxembourg, suite notamment aux relocalisations d'activités, alors que Luxembourg for Finance avance un chiffre potentiel de 5.000 créations d'emplois à moyen terme. Un tel impact (entre 0,56% et 1% de l'emploi total intérieur du Luxembourg) d'une telle envergure, n'existe pas dans les pays voisins.

Du côté de l'offre

L'offre actuelle de nouveaux logements ne suit pas la croissance du pays. Même si l'offre ne cesse d'augmenter, et cela à un rythme effréné, elle n'arrive pas à suivre la demande. Dans le monde occidental il faut compter entre 2 et 2,5 personnes par foyer en moyenne. Selon la dernière projection du [Statec](#), il faudrait ainsi créer entre 5.600 et 7.500 logements par an en fonction des scénarios de croissance de l'économie.

Or, seuls 3.987 logements ont pu être achevés en 2018, pour un excédent annuel de ménages se situant à 5.390. Ce manque de biens crée mécaniquement une pression des prix à la hausse, ne permettant qu'aux ménages les plus aisés d'accéder à la propriété.



Le déséquilibre sur le marché entre l'offre et la demande, génère une pression certaine des prix à la hausse.

L'APPARTEMENT EN VENTE

Site : www.95A.lu

Le quartier

Le quartier Pfaffenthal, dans le centre-ville historique de la ville de Luxembourg, est situé sur la rive gauche de la Pétrusse. Il est devenu un centre incontournable grâce au funiculaire ultramoderne, à 5 minutes de l'appartement, relié au réseau ferroviaire national, au tramway du quartier d'affaires moderne de Kirchberg et à l'aéroport. Le tramway fait partie du réseau de transport en commun gratuit de la ville de Luxembourg et dessert de nombreuses destinations à travers la ville.

L'ascenseur panoramique de Pfaffenthal, à 10 minutes de l'appartement, est un moyen de transport public, gratuit qui permet aux visiteurs et aux résidents d'accéder à la ville haute en 10 minutes à pied tout en profitant d'une vue panoramique sur la ville. Cet ascenseur a contribué à rendre Pfaffenthal plus accessible et à en faire le quartier le plus prisé pour les résidents et investisseurs.



L'appartement

Site : www.95A.lu

Vue imprenable avec une spacieuse terrasse extérieure de 58 m2

Situé au premier étage d'une résidence contemporaine au caractère fort, ce superbe appartement dispose d'un agencement harmonieux. L'ensemble des pièces de vie -cuisine, séjour, bureau, chambre- ouvrent sur une spacieuse terrasse extérieure de 58 m2 offrant une vue imprenable sur le Pont grande-duchesse Charlotte au rouge vermillon.



Des finitions exceptionnelles

Site : www.95A.lu

Tout dans cet appartement moderne a été pensé pour offrir des prestations exceptionnelles à ses occupants.





DECOMPOSITION DU PRIX DE VENTE

Celui-ci est basé sur le prix des appartements du centre-ville (+/- 14.000/18.000 €) en y intégrant la plus-value apportée par la terrasse de 58 M2 en centre-ville qui se calcule comme ceci :

Un m2 de terrasse en centre-ville est calculé par les agences avec un coefficient oscillant entre 30 % et 50 % du M2 habitable. C'est 30 % qui a été appliqué dans le calcul du prix de vente.

- Superficie de l'appartement : 91,5 M2
- Superficie terrasse (58,5 * 0,3) : 26,15 M2
- Total : 117,65 M2
- Prix du M2 appliqué: 14.364 €
- PRIX de VENTE : 14.364 € x 117,65 M2 = 1.690.000 €

S'ajoute 2 grandes places de parking intérieur (très rare en centre-ville) : 2 * 80.000 € : 160.000 €

Prix de vente avec les deux places de parking :

- **1.850.000 €**, la valeur ajoutée des finitions haut de gamme n'a pas été valorisée dans le calcul du prix de vente et constitue un avantage de plus pour l'investisseur (+/- 150.000 € : [Cuisine Boffi](#), [Dressing Porro](#), Terrasse aménagée.....).

LOCATION

L'appartement étant situé à 10 minutes à pied du [Kirchberg](#) (par le [funiculaire](#)) la location « meublé » est la plus rentable pour un investisseur.

Kirchberg :

En traversant le Pont Grande-Duchesse Charlotte appelé communément « pont rouge » ou en prenant le funiculaire depuis le Pfaffenthal (à 5 minutes de l'appartement) pour rejoindre le nouveau quartier du Kirchberg à [Luxembourg ville](#), la découverte commence par le musée d'art moderne Grand-Duc Jean MUDAM. Sa réalisation est signée Ioh Ming Pei, architecte sino-américain également connu pour avoir imaginé la pyramide du Louvre à Paris. Cathédrale de verre érigée sur un ancien fort Vauban, on peut par exemple y découvrir la

chapelle gothique ornée de vitraux à l'imagerie subversive, de l'artiste Wim Delvoye. A quelques mètres, plus de 800 colonnes verticales s'élèvent pour constituer le péristyle du Grand Auditorium de la Philharmonie.

Le quartier est aussi l'un des trois sièges des institutions de l'Union européenne. Il accueille e.a. la Cour de justice de l'Union européenne, la Banque européenne d'investissement, la Cour des comptes européenne.

L'appartement à vendre, dans le centre ville, peut être loué meublé au prix de 5.000 € par mois.

RENTABILITE ET EVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

Avec un loyer de 5.000 €, la rentabilité en ne prenant en compte que les loyers serait de 3,24 %/an. A cette rentabilité il faut ajouter l'évolution des prix de l'immobilier à Luxembourg sur le moyen terme et long terme.:

Au cours des 10 dernières années, les prix de l'immobilier à Luxembourg ont augmenté de manière significative en raison de la forte demande de logements dans le pays selon les données du Statec (l'Institut national de la statistique et des études économiques au Luxembourg). Entre 2011 et 2021, les prix des appartements ont augmenté de près de 70% sur le Luxembourg et de 120 % pour les appartements dans la ville et 145% dans le centre-ville,

Dans les années à venir, cette augmentation devrait se poursuivre car la demande reste très forte et les terrains disponibles à la construction très rares.

Si on prend une tendance « prudente » de 120 % au lieu de 145 % sur 10 ans sur un investissement de 1.850.000 € la rentabilité serait de :

| | |
|--|---|
| Loyer : $12 * 5000 = 60.000$ €/an (+ 3 % d'index par an) x 10 ans : Somme des loyers sur 10 ans | 707 936,16 € |
| Prise de valeur sur les 10 ans à venir (+ 120 %, 1.850.000 + 120 %) | 4.070.000 € |
| Total Loyer + Plus-value – investissement initial sur 10 ans : 707 936,16 € (loyers sur 10 ans) + 4.070.000 € (Plus-value sur 10 ans- 1.850.000 € (Investissement initial) | 2.927.936,16 € soit 13 %/an de rendement. |