



Réponse de M. le Ministre des Finances, Gilles Roth, à la question parlementaire n°3580 du 2 février 2026 de l'honorable Député M. André Bauler au sujet de l'apport en fonds propres pour les investissements locatifs

- 1. Parmi les crédits immobiliers destinés à la location ayant bénéficié de la marge de flexibilité de 10 % (LTV jusqu'à 95 %) prévue par la CSSF, quelle est la proportion de bénéficiaires qui ne possédaient pas encore un logement au moment de l'octroi d'un crédit immobilier ?**

L'honorable Député M. André Bauler soulève des questions en relation avec l'exigence d'apport en fonds propres pour les investissements locatifs, imposée par le Règlement CSSF N° 20-08 du 3 décembre 2020 fixant des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg, tel que modifié par le Règlement CSSF N° 24-10.

Par dérogation aux dispositions imposant le respect d'un rapport « loan-to-value » (« LTV ») de 80 % pour les crédits immobiliers destinés à la location, les établissements prêteurs pouvaient, jusqu'au 30 juin 2025, accorder des prêts avec un rapport LTV allant jusqu'à 95 %, pour autant que le montant agrégé des prêts bénéficiant de cette dérogation ne dépassait pas 10 % du montant agrégé annuel de cette catégorie de crédits.

Au premier semestre 2025, la part des prêts immobiliers destinés à la location représentait 7% du total des prêts accordés. Pour cette même période, le rapport LTV moyen de cette catégorie de prêts se situait à 65,9%.

La CSSF ne dispose pas d'informations permettant d'identifier, parmi les bénéficiaires des prêts immobiliers octroyés pour des biens destinés à la location, la part des emprunteurs-investisseurs ne possédant pas encore de logement au moment de l'octroi du prêt immobilier.

- 2. Le Gouvernement entend-t-il instaurer une garantie d'État spécifique pour les primoinvestisseurs qui ne sont pas encore propriétaires immobiliers, voire abaisser, dans ce cas précis, le seuil de 20 % de fonds propres afin de lever cette barrière à l'investissement locatif ?**

Il convient de noter que la fixation du niveau minimal d'apport en fonds propres exigé pour tout investissement locatif (20%) relève de la compétence de la CSSF, qui agit sur recommandation du Comité du risque systémique (CdRS).

Concernant une éventuelle garantie étatique, la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement dispose que « *Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, le ministre [ayant le logement dans ses attributions] est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées [par la loi en question], le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la*



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Finances

transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur. »

Conformément à l'accord de coalition 2023-2028, il n'est pas prévu d'étendre le champ d'application de ladite loi à l'investissement locatif indépendamment qu'il s'agisse de primo-investisseurs ou non.

Luxembourg, le 4 mars 2026
Le Ministre des Finances
(s.) Gilles Roth