

MAISON D'HABITATION UNIFAMILIALE à ITZIG

EVALUATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE



18 mars 2026

Demandeur :

Bureau de Gestion des Avoirs
13, rue Erasme
L-1468 Luxembourg

Terrains concernés :

Commune : HESPERANGE
Section : B d'ITZIG
Parcelles : 1693 / 5827

Contenance : 16a55ca

Adresse : 18, Cité Bernard Simminger
L-5975 Itzig

Propriétaire : Domaine de l'Etat

1. Méthodologie de l'évaluation

L'évaluation repose principalement sur la méthode de la valeur intrinsèque, complétée par un contrôle par comparaison avec le marché local.

Cette approche vise à déterminer un coût de reconstitution technique de l'immeuble, puis à l'ajuster pour tenir compte de la vétusté, de la valeur du terrain et des conditions de marché observées dans la commune de Hesperange.

Le coût de construction neuve est établi à partir du volume bâti relevé sur place, par application d'un prix unitaire au m³ fondé sur des bases de données de coûts, des opérations récentes et l'expérience professionnelle de l'expert.

Ce coût inclut les ouvrages principaux de construction, les aménagements extérieurs significatifs ainsi que les infrastructures et frais accessoires usuels.

La dépréciation technique liée à l'âge et à l'état de l'immeuble est calculée au moyen d'un taux de vétusté déterminé selon la formule de Ross, méthode usuelle en expertise immobilière.

Pour le présent bien, ce taux est fixé à 31%, ce qui reflète l'âge de l'ouvrage, sa durée de vie économique et l'état d'entretien constaté, marqué par un entretien irrégulier et certains désordres d'humidité et d'équipements.

La valeur du terrain est estimée séparément, par comparaison avec des données de marché locales, en tenant compte de la situation dans la commune de Hesperange, du zonage PAG (HAB-1) et de l'intensité d'utilisation autorisée.

La valeur intrinsèque résulte de la relation suivante :

- Valeur intrinsèque =
 - (Coût de construction neuve – dépréciation pour vétusté)
 - + valeur du terrain
 - ± correction pour travaux urgents de mise en état .

Cette valeur correspond à une estimation technique de reconstitution de l'objet, relativement indépendante des fluctuations conjoncturelles de court terme.

Dans une seconde étape, la valeur ainsi obtenue est confrontée aux prix demandés ou observés pour des immeubles comparables (maisons unifamiliales de gabarit, surface et standing similaires) situés dans la même commune de Hesperange, afin de vérifier la cohérence de l'ordre de grandeur avec le marché local.

Source: Immotop.lu, Observatoire de l'Habitat Luxembourg

SYNTHÈSE PRIX SUR 5 ANS - ITZIG (2021-2026)

Indicateur	Valeur
Prix 2021 (base)	7 350 €/m ²
Prix mars 2026	8 738 €/m ²
Variation totale 2021-2026	+18,9%
Plus haut (février 2023)	9 695 €/m ²
Plus bas (juillet 2024)	8 182 €/m ²
Amplitude max	±18,5% vs moyenne

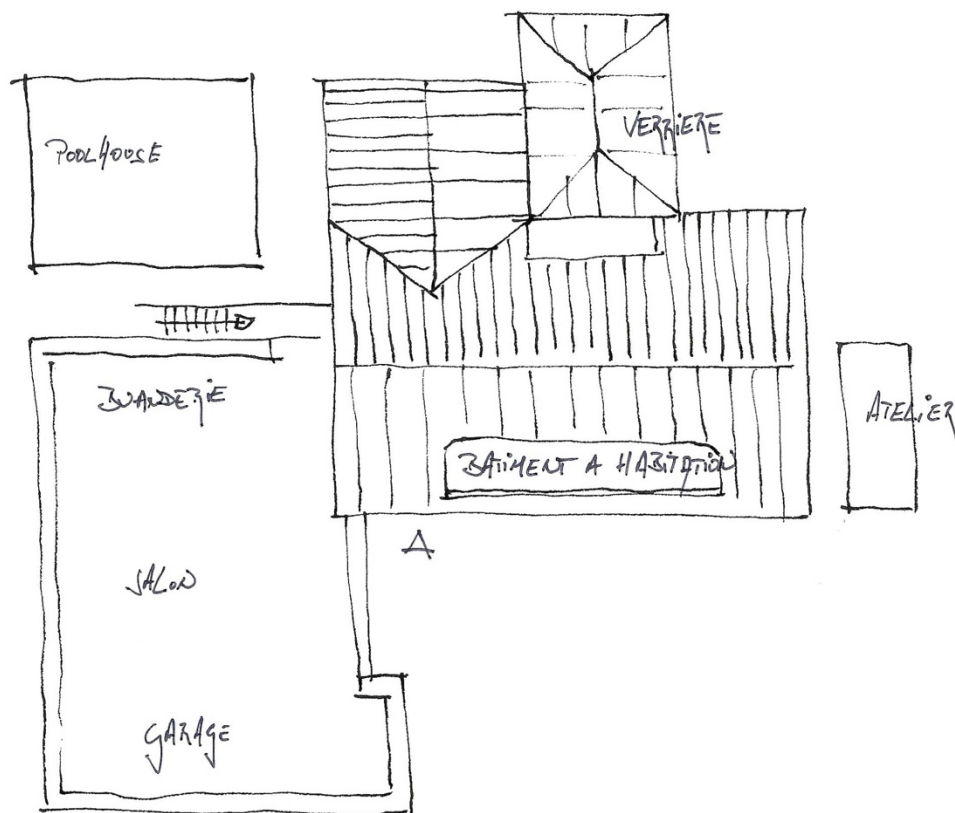


Figure 1: esquisse organisation de l'immeuble

2. Evaluation

ESTIMATION DE LA VALEUR INTRINSÈQUE

		volume	prix/m3	
bâtiment à habitation				
volume habitable rez + étage	m3	838.41	920	771 337.42 €
verrière	m3	150.91	550	82 999.87 €
espace salon / technique buanderie	m3	510.00	485	247 350.00 €
garage	m3	167.40	420	70 308.00 €
valeur à neuf bâtiment à habitation				1 943 332.71 €
poolhouse				85 600.00 €
atelier				38 000.00 €
Valeur à neuf du bâti				2 066 932.71 €
taux de vétusté suivant formule progressive de Ross				31%
age maison depuis construction			27 ans	
durée de vie			100 ans	
il est à déduire de la valeur à neuf définie une vétusté d'environ 31%, chiffre lequel serait nécessaire pour la remise à neuf				
vétusté			31%	633 411.53 €
décote pour système énergétique				120 000.00 €
TOTAL VALEUR IMMOBILIERE A JOUR				1 313 521.18 €
terrain à l'intérieur du PAG				
Prix médians du foncier résidentiel moins décotes pour surface et occupation (en €/are)				
terrain occupé parcelle 1693 / 5827	16.55	35 000.00 €		579 250.00 €

Valeur totale bâtiment à habitation 18, Cité Bernard Simminger / L-5975 Itzig	1 892 771.18 €
TOTAL ARRONDI	1 900 000.00 €

3. Conclusions

Compte tenu des éléments recueillis lors de la visite, des données techniques disponibles et des informations de marché, l'immeuble objet de la présente expertise – une maison d'habitation unifamiliale sise 18, Cité Bernard Simminger à Itzig, implantée sur un terrain d'environ 16a55ca en zone HAB-1 de la commune de Hesperange – présente des caractéristiques nettement atypiques par rapport au parc résidentiel traditionnel de la localité. L'évaluation a été réalisée selon la méthode de la valeur intrinsèque, en déterminant d'abord le coût de construction neuve sur base du volume bâti, en appliquant un taux de vétusté de 31% calculé selon la formule de Ross, puis en y ajoutant la valeur du terrain estimée par comparaison avec des données de marché locales, pour aboutir à une valeur technique de reconstitution.

Sur base de cette méthodologie, l'expert a arrêté la valeur intrinsèque de l'immeuble à

1 900 000 €

ce qui correspond, rapporté à la surface habitable développée, à un ordre de grandeur d'environ

4 600 €/m².

Les données issues d'annonces immobilières et de l'Observatoire de l'Habitat indiquent pour Itzig un prix moyen d'environ 8 738 €/m² de surface habitable en mars 2026, avec une variation sur cinq ans, comprise entre un point bas d'environ 8 182 €/m² et un point haut proche de 9 695 €/m². À l'aune de ces références, la valeur par mètre carré retenue dans la présente expertise apparaît significativement inférieure aux niveaux moyens observés pour des maisons unifamiliales de configuration traditionnelle, caractérisées par des surfaces plus compactes, une distribution rationnelle et une affectation claire des pièces. Cette différence s'explique par la typologie très particulière du bien : la maison se distingue par des surfaces habitables extrêmement importantes, largement supérieures à celles d'une maison unifamiliale classique du secteur, ainsi que par la multiplication de pièces et de locaux intermédiaires dont l'affectation n'apparaît ni évidente ni économiquement justifiée.

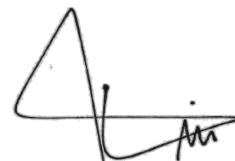
De nombreux espaces de circulation, salles secondaires et pièces de dimensions atypiques génèrent une surabondance de mètres carrés habitables qui ne se traduit pas par une réelle plus-value d'usage pour un ménage moyen. Une partie significative de ces surfaces est difficile à affecter, à meubler et à valoriser dans un cadre résidentiel standard, et ne correspond ni aux attentes typiques d'acquéreurs de maisons unifamiliales, ni aux schémas usuels d'organisation (séparation claire des zones jour/nuit, locaux de service fonctionnels, etc.). Alors que la méthode intrinsèque valorise l'ensemble des surfaces construites, le marché tend à privilégier

les surfaces effectivement utilisables et fonctionnelles, ce qui crée un décalage entre la valeur technique calculée et la valeur économique que des acquéreurs sont susceptibles de consentir.

Dans ces conditions, bien que la valeur intrinsèque déterminée apparaisse techniquement fondée au regard du volume bâti, du coût de reconstitution et des références de prix au mètre carré observées à Itzig, il convient de souligner que le caractère surdimensionné des surfaces habitables et la présence de nombreuses pièces sans affectation précise ou rationnelle constituent un facteur de moindre attractivité et de liquidité sur le marché. Ce profil atypique limite le nombre de candidats acquéreurs potentiels et réduit la capacité de ces derniers à rémunérer l'intégralité des mètres carrés au prix moyen constaté dans la commune, lequel reflète des maisons de configuration plus standardisée.

La présente estimation est établie en toute indépendance, sur base des éléments disponibles à la date du rapport et sous réserve d'informations complémentaires susceptibles d'en modifier l'appréciation.

Fait à Diekirch le 18 mars 2026



Ralph BINGEN

Architecte

Expert assermenté