

Acquisition et évaluation

Comprendre et utiliser les statistiques de l'immobilier

Comment apprécier aujourd'hui la valeur d'un logement à Luxembourg ?

Pour le faire de manière appropriée, il est essentiel de comprendre comment sont établies les statistiques publiées en Euros par m².

- Est-ce que, dans le cas d'un appartement neuf, le prix s'entend hors TVA ? avec 3% de TVA ? ou avec 17% de TVA ?
- Comment a été établie la surface considérée ?
- Est-ce que des surfaces d'un balcon a été incluse ou exclue ?
- Est-ce que le prix d'un garage a été inclus ou exclus dans le calcul de la valeur au m² ?
- Comment sont établies les valeurs minimales, moyennes et maximales ?

A côté de certaines initiatives privées (p.ex. athome.lu), l'Observatoire de l'habitat du Ministère du logement constitue la référence officielle. Les statistiques de l'observatoire de l'habitat qui sont tenues en partenariat avec le LISER (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research) se basent sur les données fournies par différents partenaires institutionnels ainsi que par le portail internet IMMOTOP.lu.

Les « **prix et loyers annoncés** » documentés par l'observatoire de l'habitat sont issues des annonces immobilières publiées et ne sont donc nullement représentatifs des prix des transactions réellement réalisées. Aussi y a-t-il un risque de déviation par rapport aux surfaces renseignée dans les annonces. Alors que certains annonceurs renseignent la surface habitable, d'autres renseignent une surface de vente supérieure à la surface habitable en imputant une partie des surfaces de balcons, terrasses ou caves. Ces prix annoncés sont donc peu précis dans l'absolu et leur utilité réside principalement dans l'observation des évolutions et tendances.

Les « **loyers annoncés** » représentent un piège potentiel pour un investisseur non-averti. En effet des phénomènes comme la colocation, la location d'appartements meublés ou une offre élevée de petites unités peuvent influencer sur les chiffres et ainsi inciter l'investisseur à surestimer le futur loyer réaliste.

Jusqu'en 2016, le calcul de la « surface habitable » n'était pas ou peu règlementé, ce qui contribuait à une imprécision des statistiques. Depuis mars 2016, le pays dispose de la norme ILNAS 101 :2016 qui précise comment calculer ladite surface habitable. Même si la norme a bien été accueillie et adoptée par la majorité des acteurs, il y a lieu de distinguer entre surface habitable, dont le calcul est normé, et surface de vente. Le terme de surface de vente n'est pas règlementé et peut donc inclure dans certains cas de figure des surfaces non-habitables.

Les « **prix enregistrés des appartements** » sont répertoriés par commune et représentent les prix réellement actés chez le notaire. Les prix sont renseignés séparément pour les appartements existants et pour les appartements en construction (VEFA) sous forme de minimum, de moyenne et de maximum. A savoir que le calcul des valeurs extrêmes est réalisé en excluant les 5% des prix les plus bas, respectivement hauts.

Dans le cas des « appartements en construction » (VEFA), les prix renseignés correspondent au taux de TVA super-réduit de 3%.

Dans le cas des prix des « appartements existants », c'est l'absence de toute information relative à la vétusté moyenne qui rend difficile leur utilisation.

Ainsi selon les statistiques de l'observatoire (5% extrêmes exclues, correspondant à 30 transactions

environ), pour la période d'octobre 2015 à septembre 2016, la transaction neuve la plus chère respectivement la moins chère réalisée à Luxembourg-ville était de 9.166.- € respectivement 5.705.-€ par m². Or ce chiffre statistique inclut le prix du ou des parkings ainsi que des terrasses, balcons ou caves, tout en se rapportant uniquement aux m² habitables de l'appartement. Pour lever cette ambiguïté, l'observatoire publie dorénavant les prix « affinés » qui s'entendent hors annexes telles parkings/ garages. Dans notre exemple concret la valeur affinée (hors annexes) correspond à 7.992.-€ (maximum) respectivement 4.457.-€ (minimum) par m². L'ambiguïté persiste néanmoins à ce jour quant aux terrasses et balcons.

En conclusion il y a lieu d'utiliser avec précaution les références statistiques et valeurs rapportées au mètre carré et nous recommandons de prendre l'habitude de questionner les valeurs quant au niveau de TVA, quant aux annexes incluses ou exclues et quant aux surfaces considérées pour le calcul.

Trouvez plus d'analyses et expertises sous **bon-conseil.lu**



M. Laurent Tremuth
Associé fondateur – Capital to Value
capitaltovalue.lu / info@capitaltovalue.lu
+352 206 003 76

Ces informations sont mises à disposition par

