



**ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
MAISON FERME AVEC GRANGE
ET TERRAIN
12, RUE KREUZERBUCH
L- 8370 HOBSCHEID**

EVALUATION IMMOBILIÈRE DU 06.05.2025

L'expert soussigné a été chargé par l'étude du Notaire Delvaux, d'évaluer la valeur du marché de plusieurs terrains agricoles et des bois dans le contexte d'un partage au profit de :

Monsieur François ZIGER
1, rue Millebach
L-8466 EISCHEN

Traitant les biens immobiliers suivants :

Maison de ferme, grange et terrain
12, rue Kreuzerbuch
L- 8370 Hobscheid

1. SITUATION CADASTRALE DE LA PROPRIÉTÉ CONCERNANT LA MAISON FERME ET GRANGE (Annexe 1).

Commune : HABSCHT
Section : HA de HOBSCHIED
Numéro cadastral : 70/4695
Contenance : 0ha 11a 89ca
Lieudit : Rue de Kreuzerbuch
Nature : place (occupée)
Occupation : bâtiment à habitation

2. CONSTRUCTIBILITÉ DES TERRAINS CONCERNANT LA FERME ET ANNEXES (Annexe 2.1 à 2.3)

Le terrain ici expertisé se trouve suivant l'extrait du PAP QE de la Commune de Habscht dans une zone classée PAP QE-HAB-1. La maison d'habitation ainsi que la grange sont protégées et doivent être sauvegardés ce qui n'exclut pas qu'à l'arrière des bâtiments pourraient être ajoutés des annexes tout en respectant les reculs réglementaires prescrits. Le corps de ferme et la grange pourraient éventuellement être réaffectés en logement avec en tout 4 unités d'habitation. Sont à prévoir des emplacements de parking en nombre suffisant prévu par la réglementation. La valeur du terrain constructible subit une décote de 20%, immeubles y implantés sont à préserver.

La deuxième partie du terrain à l'arrière des immeubles fait partie intégrante au PAG de la Commune et au PAP QE HAB-1. Cette partie du terrain peut être considérée comme terrain à loisirs, puisqu'il ne sera pas constructible en dépassant la bande de construction dans ce cas de 21,00 m. Ce terrain à loisirs est à calculer à raison de 10% de la valeur d'un terrain à bâtir, loti et aménagé.

Contenance totale : Contenance : 11a 89ca

Terrain constructible, total 6,86 ares, 100% de la valeur suivant le PAP QE HAB-1, moins-value pour terrain bâti et hypothéqué par les immeubles à sauvegarder, décote 20%

Terrain à loisirs, total 5,03 ares, valeur 10% de la valeur suivant le PAP QE HAB-1

La surface constructible a été calculée comme suit :

Comme les bâtiments sont protégés et ne peuvent pas être démolis. L'implantation s'était faite sans recul sur le domaine public, donc la profondeur constructible du terrain se calcule à partir

de l'alignement des bâtisses. La profondeur maximale pour le corps bâti de 16,00 m est autorisée et en ajoutant un recul arrière minimal de 5,00 m, le terrain constructible revient à une profondeur limitée totale constructible de 21,00 m. Suivant la partie écrite du PAG QE peuvent être ajoutés au corps bâti, disposant actuellement d'une profondeur d'environ 8,50 pour la maison et de 7,50 m pour la grange arrière à une profondeur totale d'implantation de 16,00 m.

3. MAISON D'HABITATION

3.1 ANNEE DE CONSTRUCTION

Année de construction : 1918, soit 107 ans.

3.2 DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION

L'immeuble est constitué d'une cave sur la moitié du rez-de-chaussée, d'un rez-de-chaussée, d'un 1^{er} étage et d'un grenier aménagé.

Construction mixte structure portante en pierres de moellons, briques de laitier et autres matériaux de maçonnerie. Planchers intermédiaires en dalles de béton armé ou de dalles composites bois. Dalle en béton au rez-de-chaussée avec chapes en béton carrelées ou plancher en bois de sapin ou chêne. Dalle entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en dalle composite bois. Dalle entre le 1^{er} étage et les combles aménagés en dalle de béton armé. Menuiseries extérieures anciennes en cadres de bois lasuré avec en partie de doubles vitrages. Les installations de chauffage au mazout et les techniques du bâtiment sont vétustes et non fonctionnelles. Toiture avec couverture en ardoises sur charpente en bois, état vétuste, sans isolation thermique. La bâtisse est dans un état extrêmement insalubre et vétuste, tant que pour les éléments structurels que pour les aménagements d'intérieur. Vu le basique des installations sanitaires et autres aménagements, un assainissement en profondeur et un réaménagement complet des surfaces habitables sera à effectuer par chaque futur acquéreur. **La maison est dans un état vétuste, insalubre et inhabitable.**

En général, les aménagements intérieurs sont composés comme suit : murs et séparations construits en maçonneries, plâtrés avec des finitions diverses. Couvertures de sol : carrelages dans la cuisine, au couloir, dans les locaux annexes et dans la salle de bain. Escaliers allant du rez-de-chaussée jusque dans les combles aménagés en bois de chêne et de hêtre, revêtements de sol aux étages dans le hall de nuit et dans les chambres à coucher en plancher de bois ou plancher en bois revêtus d'un revêtement synthétique type lino ou inexistant. Les plafonds sont plâtrés avec de belles moulures et mis en peinture, soit munis de lambris de bois dans les combles. Le couloir d'entrée au rez-de-chaussée est revêtu de carrelages au sol et aux murs. Les revêtements de sol dans les salons et dans la salle à manger sont en plancher de bois ancien.

Le bilan de l'utilisation des surfaces nettes vis-à-vis des surfaces brutes ainsi que par rapport aux surfaces non aménagées est élevé.

3.3 DISPOSITION DES SURFACES

Surfaces nettes habitables de l'immeuble

- Cave, surface utile, environ :	36,99 m ²
- Rez-de-chaussée, surfaces habitables, environ :	67,81 m ²
- Premier étage, surfaces habitables, environ :	67,81 m ²
- Combles aménagés, surfaces habitables, environ :	<u>54,25 m²</u>
- Grenier : non accessible	

Total surfaces habitables nettes, environ : 189,87 m²

3.4 ESTIMATION DE LA VALEUR RESIDUELLE DE LA CONSTRUCTION MAISON D'HABITATION (Annexe 3)

Bâtiment/immeuble

Surfaces brutes hors sol construites : environ 226,04 m²
Surfaces nettes habitables, environ : environ 189,87 m²
Volume bâti total : environ 787,43 m³
Valeur à neuf de la construction : 602.276,64 €
Aménagements extérieurs, 6% : 36.136,60 €
Valeur à neuf totale de la construction : 638.413,24 €
Vétusté de l'immeuble 92,00% : -587.340,18 €
Valeur résiduelle brute de la construction : 51.073,06 €
Frais auxiliaires 12% : 6.128,77 €

Valeur résiduelle de la construction :	57.201,83 €
---	--------------------

4. BÂTIMENT GRANGE

4.1 DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION (Annexe 3)

L'ensemble construit est constitué de 2 bâtisses distincts sur un ou deux niveaux qui servaient comme étables et granges (l'étable / grange 1 et 2 sont séparés en deux parties, mais considérés comme un volume unique).

Les constructions sont des constructions en dur, en pierres naturelles, murs de séparations intérieures en divers matériaux, structure des dalles composites en béton armé et poutrelles et/ou composites bois. Les finitions sont standard pour de tels types de bâtiment. Les techniques des bâtiments sont basiques. Les constructions sont vétustes. Charpente en bois de sapin et de chêne, couverture en ardoises pour l'étable et en tôles ondulées ou en panneaux de fibres de béton ondulés pour l'étable / grange 2.

4.2 ANNEE DE CONSTRUCTION

Année de construction : 1918

4.3 ESTIMATION DE LA VALEUR RESIDUELLE DE LA CONSTRUCTION DE LA GRANGE (Annexe 3)

Surfaces brutes hors sol construites : environ 337,27 m²
Surfaces nettes estimées : environ 269,82 m²
Volume bâti total : environ 1 430,33 m³
Valeur à neuf des constructions : 400.639,72 €
Aménagements extérieurs, 6% : 24.038,38 €
Valeur à neuf totale des constructions : 424.678,10 €
Vétusté de l'immeuble : 92% : -390.703,85 €
Valeur résiduelle brute des constructions : 33.974,25 €
Frais auxiliaires, 12% : 4.076,91 €

Valeur résiduelle des constructions :	38.051,16 €
--	--------------------

VALEUR RESIDUELLE TOTALE DES CONSTRUCTIONS :	95.252,98 €
---	--------------------

5. VALEUR DU MARCHÉ DU TERRAIN REPRENANT LA MAISON SUIVANT LES PRIX DE VENTE DE TERRAINS ACTUELLEMENT CONNUS (Annexes 3 et Annexe 4)

5.1 Source de la valeur du terrain.

La base de calcul employée par l'Expert est la publication de l'Observatoire de l'habitat, Note 15 et Note 32, dernière émission et publication 2025 en **Annexe 4** à la présente. Suivant cette publication, le prix médian* (*en laissant hors appréciation les terrains les plus chers et les terrains les moins chers) s'élève à 110.563,30 €/are pour mai 2025.

Ce prix médian prend en compte la situation géographique de Hobscheid, la localisation du terrain, le transport en commun (bus) à joindre en voiture individuelle, occupation du sol et possibilité de développement actuellement possible sur le terrain ici analysé.

5.2 Terrain adhérent à l'immeuble

Commune : HABSCHT, section HA de HOBSCHIED, numéro cadastral 70/4695, contenance : 11a 89ca, lieudit Rue de Kreuzerbuch, nature place (occupée), occupation bâtiment à habitation.

Surface constructible avec maison implantée : environ 6,86 ares à 110.563,30 €/are : 758.464,23 €

Surface non constructible, terrain à loisirs, valeur 10% du terrain constructible : 5,03 ares à 11 056,33 €/are : 55.613,34 €

Valeur brute du terrain adhérent à l'immeuble : 814.077,57 €

Moins-value pour terrain bâti et hypothéqué par les immeubles à sauvegarder, décote calculée -187.612,85 €

VALEUR DU MARCHÉ DU TERRAIN : 626.464,72 €

6. RECAPITULATIF

VALEUR VENALE ACTUELLE DES CONSTRUCTIONS :	95.252,98 €
VALEUR TOTALE ET VENALE DU TERRAIN :	<u>626.464,72 €</u>
VALEUR ACTUELLE DU MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ :	721.717,70 €

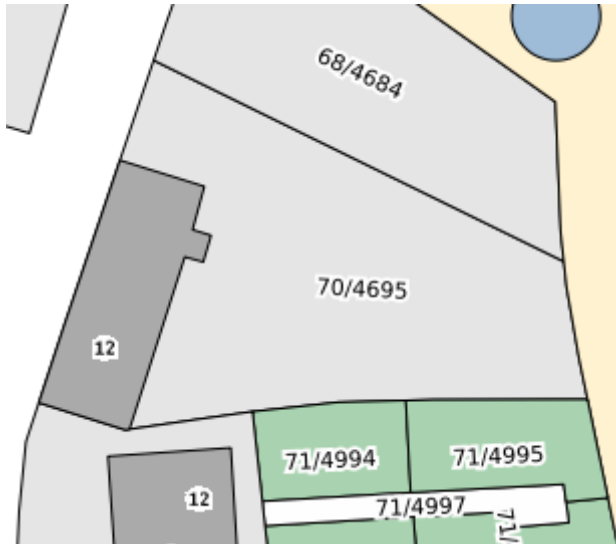
Les valeurs des biens sont soumises aux fluctuations du marché et peuvent varier de 10% vers le haut ou vers le bas.

Cette évaluation a été établie le 06.05.2025



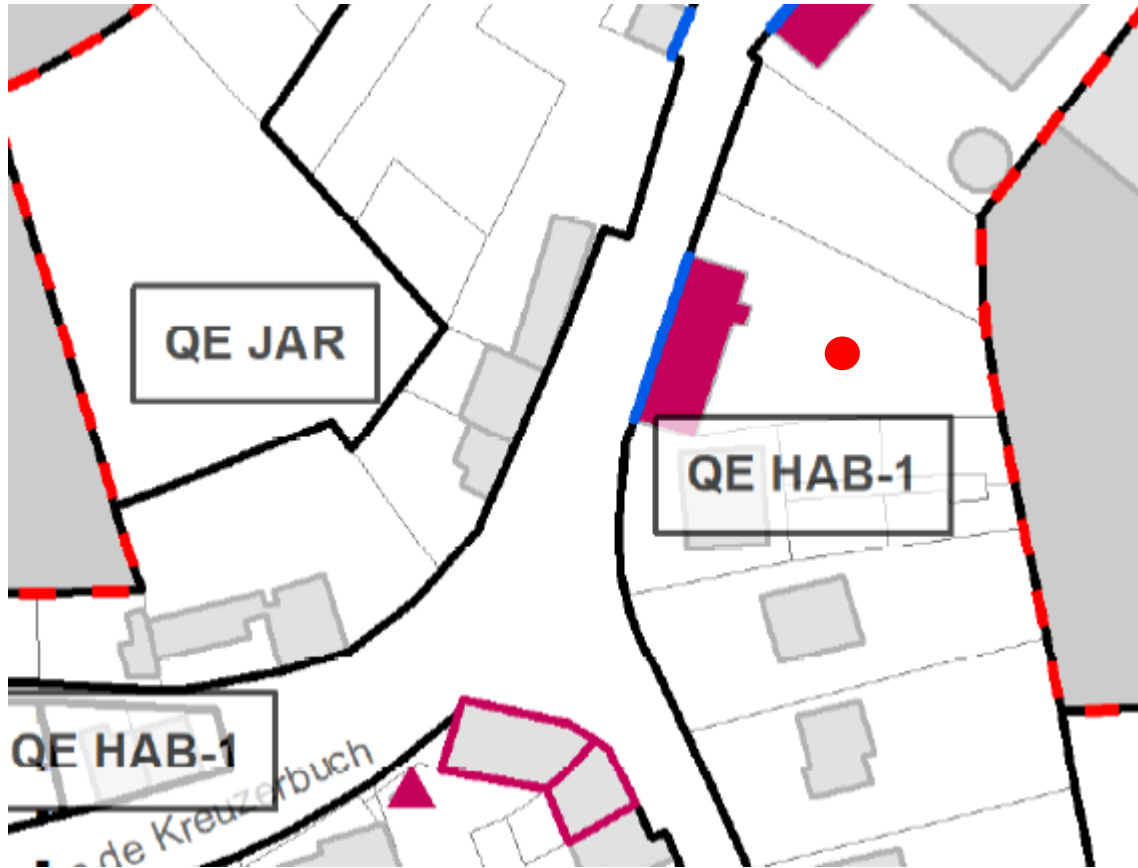
Patrick Zeches
Expert immobilier assermenté
102, route de Peppange
L-3271 Bettembourg

ANNEXE 1 – Extrait cadastral Géoportail



Commune : HABSCHT
Section : HA de HOBSCHIED
Numéro cadastral : 70/4695
Contenance : 0ha 11a 89ca
Lieudit : Rue de Kreuzerbuch
Nature : place (occupée)
Occupation : bâtiment à habitation

ANNEXE 2.1 – Extrait graphique PAP QE maison, annexe et terrain



QE HAB-1

Quartier d'habitation 1



Délimitation de la zone verte

Éléments à préserver ou à conserver



Construction à conserver



Façade à préserver

ANNEXE 2.2 – Extrait écrit PAP QE maison de ferme, annexe et terrain

~~Art. 24~~ ART. 22 CONSTRUCTION ET PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

~~Art. 24.1~~ ART. 22.1 CONSTRUCTION À CONSERVER

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.

Des modifications ou extensions sont autorisées pour autant qu'elles ne touchent pas le caractère, l'authenticité et l'aspect architectural de l'édifice existant.

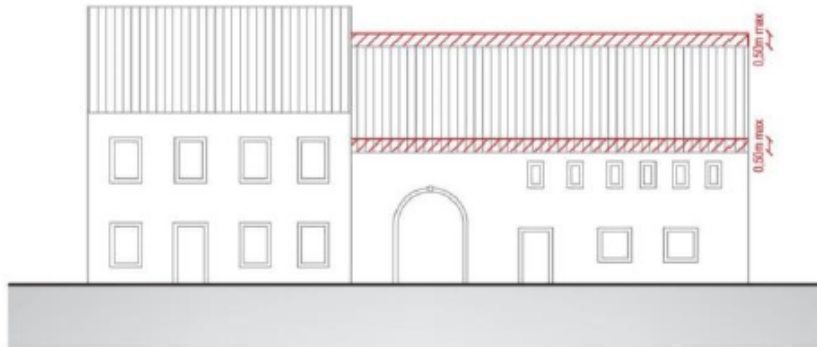
L'ajout de constructions annexes à la construction protégée est autorisé, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que:

- ces constructions annexes soient accolées à ladite construction ;
- elles soient identifiées comme élément ajouté ultérieurement ;
- elles soient subordonnées à la construction principale ;
- elles soient en harmonie avec la construction à conserver.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements tels que vérandas ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Dans le cas d'un changement d'affectation d'une ancienne grange frappée d'une construction à conserver, la hauteur à la corniche peut être augmentée de façon exceptionnelle sous les conditions suivantes :

- le décalage en hauteur entre le faîte du corps de logis et le faîte de la grange doit rester présent ;
- le rehaussement ne doit pas excéder cinquante centimètres (50 cm) et doit se traduire par un langage architectural contemporain de qualité.



Pour les constructions marquées comme bâtiment à protéger et figurant ci-après, la protection se limite à la façade :

- 2, rue de l'Église à Hobscheid (seulement la maison d'habitation) ;
- 12, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (maison d'habitation avec sa grange) ;
- ~~13, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (seulement la maison d'habitation) ;~~
- 16, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (seulement la maison d'habitation) ;
- 2, rue St. Donat à Hobscheid ;
- 1, rue Tresch à Hobscheid ;
- 3, rue Tresch à Hobscheid ;
- 5, rue Tresch à Hobscheid ;
- 7, rue Tresch à Hobscheid.

La façade d'une construction existante à préserver doit être respectée et conservée lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation de la construction existante ou de reconstruction des autres parties de la construction en question.

~~Art. 25~~ **ART. 23** GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

En cas de transformation et reconstruction d'une construction existante marquée comme gabarit à préserver, le gabarit et l'implantation sont à conserver.

Des saillies et des retraits par rapport aux façades principales sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (50 cm), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres et ~~cinquante~~ cinquante centimètres (2,540 m), les hauteurs à la corniche pourront être augmentées de maximum cinquante centimètres (50 cm) de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond :

- en conservant la pente de toiture de la construction existante ;
- sans dépasser les hauteurs à la corniche définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est à préserver est autorisé, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que les constructions annexes soient accolées à ladite construction.

Pour des raisons techniques et/ou de fonctionnalité dûment motivées, une marge maximale de cinquante centimètres (50 cm) par rapport au gabarit existant peut être autorisée.

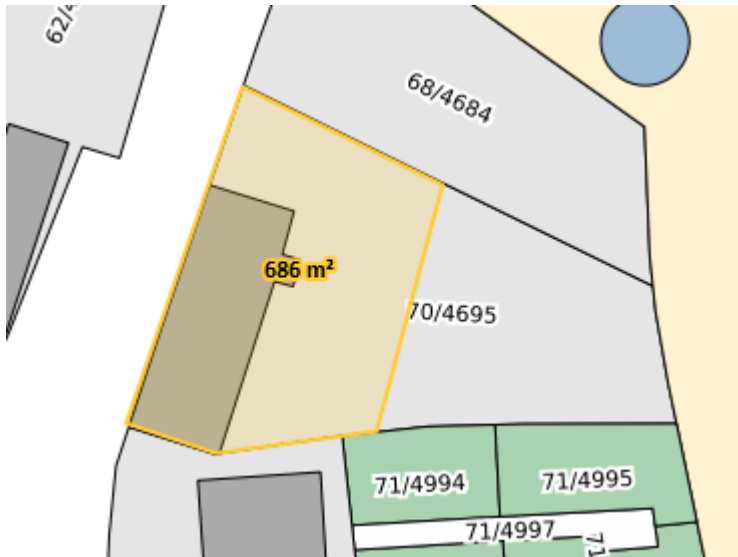
La demande d'autorisation de ~~bâti~~ construire est à accompagner, en plus, d'un levé de l'intérieur de la construction existante.

ART. 8 TABLEAU SYNOPTIQUE

		QE HAB-1
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande de max. 43 unités de logement Maison bi-familiale isolée Maison plurifamiliale isolée
	Bande de construction	Max. 33,00 m
	Profondeur de construction	Min. 8,00 m et max. 16,00 m hors-sol Max. 20,00 m sous-sol
	Largeur de construction	Min. 7,00 m pour maisons jumelées ou en bande Min. 9,00 m pour maisons isolées
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	En principe 6,00 m Alignement de la construction adjacente la plus éloignée
	Latéral	Min. 2,50 m ou 0 m si construction existante sur la limite
	Arrière	Min. 5,00 m
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max. 2 niveaux pleins
	Niveaux combles	Max. 1 niveau dans les combles
	Niveaux en sous-sol	Définis librement en fonction des besoins

Hauteur des constructions	Corniche	Max. 67,500 m
Nombre d'unités de logement par construction		Max. 1 (+1 logement intégré) par maison unifamiliale Max. 2 par maison bi-familiale Max. 3 par groupement de maisons en bande Max. 4 par maison plurifamiliale

ANNEXE 2.3 – Constructibilité du terrain adhérent à la maison ferme et grange



Contenance totale : Contenance : 11a 89ca

Terrain constructible, total 6,86 ares, 100% de la valeur suivant le PAP QE HAB-1

Terrain à loisirs, total 5,03 ares, valeur 10% de la valeur suivant le PAP QE HAB-1

La surface constructible a été calculée comme suit :

Comme les bâtiments sont protégés et ne peuvent être démolis, , puisqu'il n'y a pas de recul avant dû à l'alignement existant des immeubles, on calcule une profondeur maximale pour le corps bâti de 16,00 m en ajoutant le recul arrière minimal de 5,00 m, avec une profondeur limitée totale constructible de 21,00 m. Suivant la partie écrite du PAG QE peuvent être ajoutés au corps bâti, ayant actuellement une profondeur d'environ 8,50 en moyenne, des annexes allant jusqu'à une profondeur maximale de 16,00 m.

ANNEXE 3 – Valeurs résiduelles des constructions et du terrain concernant la maison et l'annexe

MAISON D'HABITATION AVEC GRANGE 12 KREUZERBUCH L-8370 HOBSCHEID			
VALEUR RESIDUELLE DE LA PROPRIETE			
MAISON D'HABITATION			06.05.2025
SURFACES BRUTE CAVE			
Surface au sol	4,84 m	8,50 m	41,10 m ²
			41,10 m²
VOLUME CAVE			
Hauteurs:			
Fondations et canalisations	0,60 m		
Dalle	0,30 m		
Hauteur unique	2,20 m		
	3,10 m	41,10 m ²	127,40 m³
SURFACES BRUTE REZ-DE-CHAUSSEE, ETAGE ET COMBLES			
Surface au sol	9,67 m	8,50 m	82,20 m ²
			82,20 m²
VOLUME REZ-DE-CHAUSSE, ETAGE 1 ET COMBLES			
Hauteurs:			
Fondations et canalisations	0,60 m		
Dalle	0,30 m		
Hauteur unique	6,80 m		
Toiture 50% hauteur de 3,75 m	1,88 m		
	9,58 m	82,20 m ²	787,43 m³
TOTAL VOLUME MAISON D'HABITATION			914,83 m³
	Surfaces brutes hors-sol	226,04 m²	

EVALUATION VALEUR A NEUF SUIVANT ROSS-BRACHMANN		
Maison d'habitation ancienne, construction en pierres naturelles et maçonneries.		
Construction 1918, 107 ans, dans un état insalubre et non habitable, voire délabré		
TOTAL BÂTIMENT		914,83 m3
Index sur la construction 1980	243,70	139,73 €
Index sur la construction 2025 (dernière publication)	1.148,21	658,35 €
Coût de construction		602.276,64 €
Aménagement extérieurs	6%	36.136,60 €
TOTAL CONSTRUCTION MAISON A NEUF		638.413,24 €
CALCUL DE LA VALEUR RESIDUELLE CONSTRUCTION MAISON		
Valeur nouvelle construction maison d'habitation		638.413,24 €
Calcul de la vétusté suivant VOGELS:		
Âge: 107 ans, dans un état insalubre et non habitable, voire délabré	Durée de vie	100 ans
Âge effectif : 107 ans		
$V = -0,28 * (A/G)^2 + 1,2 (A/G) * 100$		
$V = -0,28 * (100/100)^2 + 1,2 (100/100) * 100$	92,00%	-587.340,18 €
Valeur résiduelle brute		51.073,06 €
Frais auxiliaires, études et financements, autres	12,00%	6.128,77 €
VALEUR RESIDUELLE DE LA CONSTRUCTION MAISON PRINCIPALE		57.201,83 €

ETABLE / GRANGE			
SURFACE BRUTE REZ-DE-CHAUSSEE PARTIE AVANT			
	10,79 m	8,50 m	91,72 m ²
			91,72 m ²
VOLUME SURFACE BRUTE REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGE			
Hauteurs:			
Fondations et canalisations	0,60 m		
Dalle	0,30 m		
Hauteur moyenne corniche	6,80 m		
Toiture 50% hauteur de 3,15 m	1,58 m		
	9,28 m	91,72 m ²	851,12 m³
TOTAL VOLUME ETABLE / GRANGE			851,12 m³
	Surface brute hors-sol	183,43 m²	
ETABLE / GRANGE 2			
SURFACE BRUTE REZ-DE-CHAUSSEE PARTIE ARRIERE			
	9,70 m	7,93 m	76,92 m ²
			76,92 m ²
VOLUME SURFACE BRUTE REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGE			
Hauteurs:			
Fondations et canalisations	0,60 m		
Dalle	0,30 m		
Hauteur moyenne corniche	5,25 m		
Toiture 50% hauteur de 2,76 m	1,38 m		
	7,53 m	76,92 m ²	579,22 m³
TOTAL VOLUME ETABLE / GRANGE			579,22 m³
	Surface brute hors-sol	153,84 m²	

EVALUATION VALEUR A NEUF SUIVANT ROSS-BRACHMANN		
Scheune mit Stall (Stallgebäude Seite 175, Lebensdauer 80-100 Jahre).		.
Construction >100 ans, Valeur à neuf 1980		
TOTAL BÂTIMENT		1.430,33 m3
Index sur la construction 1980	243,70	59,45 €
Index sur la construction 2025 (dernière publication)	1.148,21	280,10 €
Coût de construction au m3		280,10 €
Coût de construction bâtiment à neuf		400.639,72 €
Aménagements extérieurs	6%	24.038,38 €
TOTAL VALEUR A NEUF CONSTRUCTIONS		424.678,10 €
CALCUL DE LA VALEUR RESIDUELLE		
Valeur nouvelle construction		424.678,10 €
Âge de l'immeuble : 107 ans, état vétuste et délabré		
Âge: > 100 ans, sans entretien particulier , âge 107 ans - A	Durée de vie	100 ans
Âge effectif : 107 ans .		
$V = -0,28 * (A/G)^2 + 1,2 (A/G) * 100$		
$V = -0,28 * (100/100)^2 + 1,2 (100/100) * 100$	92,00%	-390.703,85 €
Valeur résiduelle des constructions		33.974,25 €
Frais auxiliaires, études et financements, autres	12,00%	4.076,91 €
VALEUR RESIDUELLE DES CONSTRUCTIONS GRANGE-ETABLE		38.051,16 €

RECAPITULATIF			
VALEUR RESIDUELLE TOTALE DES CONSTRUCTIONS			95.252,98 €
VALEUR DU TERRAIN BÂTI			
Numéro cadastral 70/4684	11,89 ares		
Part du terrain se trouvant dans la bande de construction théorique de 21,00 m, terrain constructible	6,86 ares	110.563,30 €/are	758.464,23 €
Terrain sans droit de construction, terrain à loisirs à 10% de la valeur du terrain constructible	5,03 ares	11.056,33 €/are	55.613,34 €
VALEUR DU TERRAIN, CALCULEE			814.077,57 €
MOINS-VALUE TERRAIN BÂTI			
Moins-value pour terrain bâti et hypothéqué par les immeubles à sauvegarder.	2.345,16 m3	80,00 €	-187.612,85 €
VALEUR DU MARCHE DU TERRAIN TERRAIN		52.688,37 €/are	626.464,72 €
VALEUR ACTUELLE DU MARCHE		60.699,55 €	721.717,70 €

ANNEXE 4 – Valeurs du marché des terrains non bâtis suivant la note 32 et la note 15 du 11.020.2025 Observatoire de l'habitat

Note 15

Carte 4 – Résultat de l'algorithme de segmentation des communes pour un nombre fixé à 6 classes.

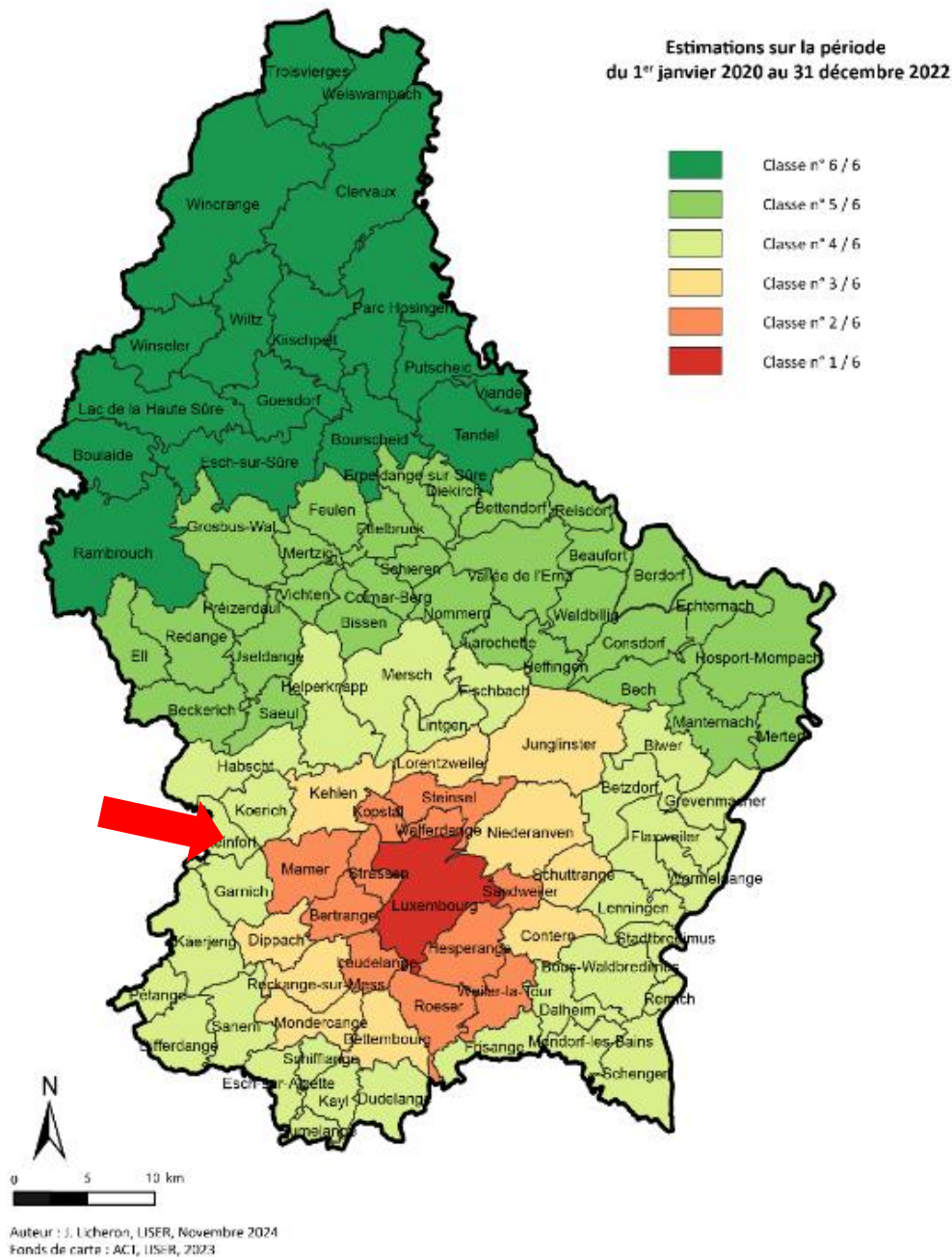


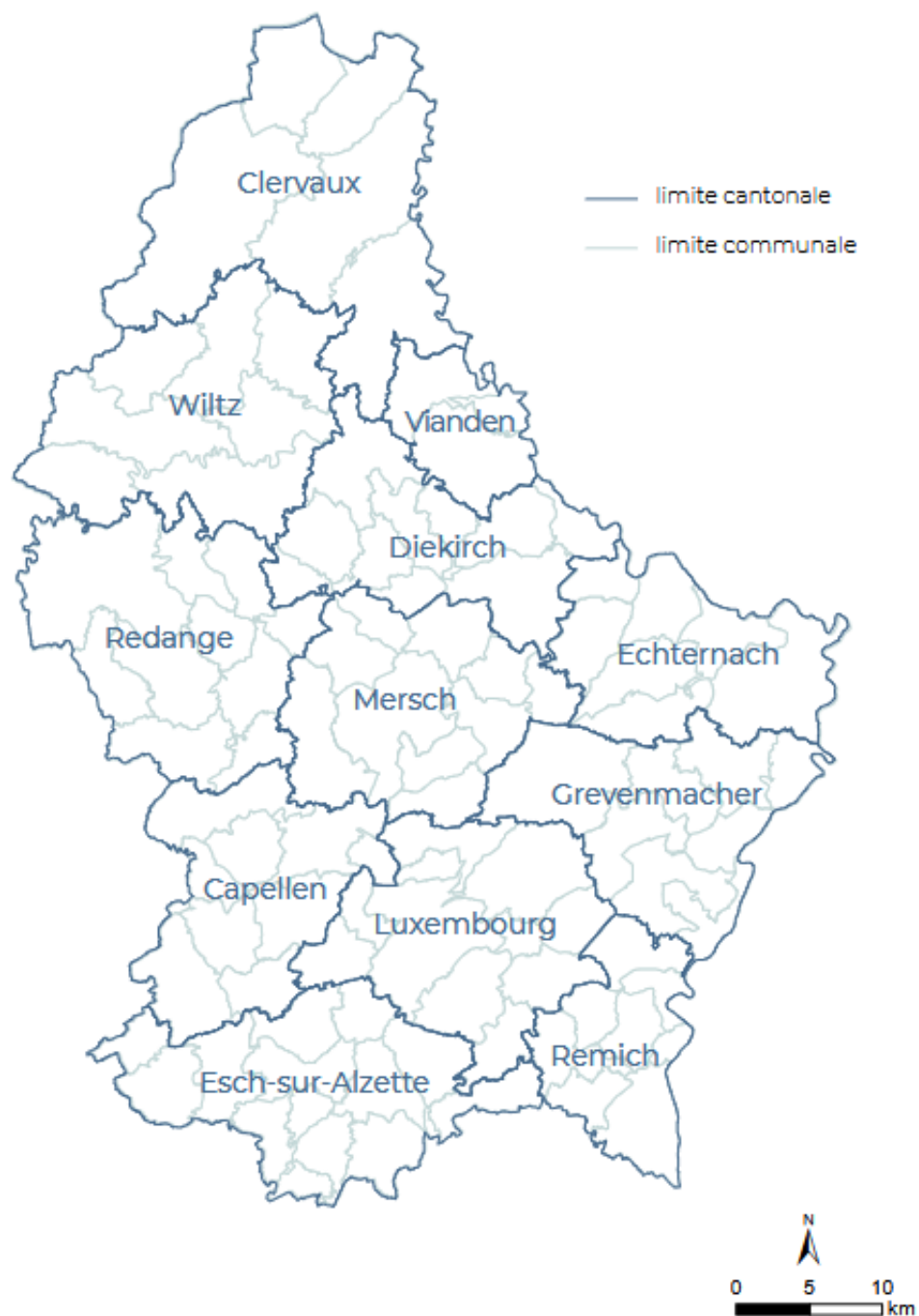
Tableau 2 – Caractéristiques médianes des terrains par zone géographique (2020-2022).

Zone géographique	Prix médian d'un terrain sur la période 2020-2022	Surface médiane d'un terrain sur la période 2020-2022
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	304.279 €/are	5,42 ares
Classe n°2 (première couronne)	153.091 €/are	4,76 ares
Classe n°3 (deuxième couronne)	118.747 €/are	4,96 ares
Classe n°4 (troisième couronne)	107.744 €/are	4,77 ares
Classe n°5 (Centre-Nord)	74.358 €/are	5,04 ares
Classe n°6 (Nord)	49.743 €/are	5,62 ares
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	101.814 €/are	4,87 ares

Source : Observatoire de l'Habitat (2020-2022), données issues de la Publicité Foncière.

Note 32

FIGURE 1 :
Les cantons du Grand-Duché de Luxembourg



Auteur : LISER, 2021.

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie, 2021.

TABLEAU 1 :

**Taux de croissance annuel 2019-2021 du prix par are médian des terrains à bâtir
(par canton)**

Canton de Luxembourg	+ 16,4 %
Canton d'Esch-sur-Alzette	+ 12,8 %
Canton de Capellen	+ 11,2 %
Canton de Mersch	+ 10,9 %
Canton de Remich	+ 10,7 %
Canton de Grevenmacher	+ 9,1 %
Canton d'Echternach	+ 9,0 %
Canton de Redange	+ 7,5 %
Canton de Diekirch	+ 6,0 %
Canton de Clervaux	+ 5,9 %
Canton de Wiltz	+ 4,0 %
Canton de Vianden	-
G.-D. de Luxembourg	+ 10,9 %

Note : Le canton de Vianden est exclu en raison d'un nombre limité d'observations.

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2019-2021), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

TERRAIN A HOBSCHIED				06.05.2025
VALEUR PROGRESSIVE TERRAIN				
Suivant note 15 et 32 de l'observatoire de l'habitat				
COMMUNE DE HOBSCHIED - CANTON DE CAPELLEN				
Année	Valeur	Taux de progression/an	Valeur de progression	
Valeur de base déc. 2022 (2023)	107.744,00 €	11,20%	12.067,33 €	
Valeur de base déc. 2023 (2024)	119.811,33 €	11,20%	13.418,87 €	
Valeur de base déc. 2024 (2025)	133.230,20 €	3,73%	4.973,93 €	
Valeur de base mai 2025 pour un terrain à bâtir constructible	138.204,12 €	-20,00%	- 27.640,82 €	
VALEUR DU MARCHE DU TERRAIN AVEC UN AJUSTEMENT VERS LE BAS A CAUSE DE LA SITUATION ECONOMIQUE DANS L'IMMOBILIER A PARTIR DE 2022			110.563,30 €	

*Il faut noter que souvent les prix des terrains en voisinage proche dépassent cette valeur calculée. Dans ce cas il s'agit de lotissements où les frais de viabilisation afin de créer un nouveau quartier de village sont très importants et doivent être amorties par le prix de vente.

Documentation photographique

