

« **Le conseil professionnel, une sécurité essentielle tant pour le vendeur que pour l'acquéreur.** »

Texte : Alix Bellac / Photos : Shutterstock



Estimation de votre bien immobilier

La belle affaire ?

Comme le dit la chanson, les temps changent. Comment dès lors, être sûr de faire une bonne affaire immobilière ou que cet investissement pour lequel on vient de se lancer, constitue une opération rentable sur le long terme ? Pour faire le point sur l'épineux sujet, quelques professionnels ont accepté de nous donner leurs avis.

C'est acté. Nous avons décidé de sauter le pas, nous voilà plutôt satisfaits, nous disant que nous sommes propriétaires au Luxembourg... ou plutôt, pour la majorité d'entre-nous, que nous le serons dans plusieurs décennies. Mais revient alors l'éternelle question de savoir si – entre prix du marché, taux de remboursement et autres dispositions étatiques, ainsi que sacrifices auxquels il faudra consentir pour mériter le statut de propriétaire, – l'opération est et restera rentable sur le long terme.

Température et poulx

Jean-Paul Frauenberg de l'agence Millebiere, précise : « Cette année, la flambée des prix semble s'être calmée même si le niveau des prix reste fort élevé. » Mais Didier Postal, fondateur du réseau immobilier Idemmo tempère ce qui aurait pu paraître une bonne nouvelle pour des particuliers en recherche de biens : « Nous notons une évolution constante. Il nous est même parfois difficile de suivre cette évolution, parfois fulgurante sur certains secteurs ou quartiers. En dix ans de présence sur le marché local, nous pouvons affirmer que ces deux dernières années ont vu un accroissement important des prix. Toutefois, si la vente dessine une courbe constante à la hausse, la location a subi un léger ralentissement en 2020 (sans doute en raison de la crise sanitaire qui a réformé certains comportements liés à l'activité professionnelle). Nous pensons néanmoins que l'effervescence reprendra de plus belle à la rentrée prochaine. »

A ce titre, Abby Toussaint de l'agence éponyme, fait passer un message explicite : « Du point de vue des acquéreurs et locataires, on peut regretter les mesures gouvernementales prises et projetées qui entraîneront des hausses supplémentaires

et, je le crains, non des moindres. Pouvoir se loger correctement est un droit fondamental, il est donc dommage ne pas faire appel aux professionnels du marché pour évaluer les pour et contre avant de légiférer. »

Représentation pécuniaire du pays

A la question de savoir si, à l'instar de certains de nos voisins qui, depuis la pandémie, se sont pris d'engouement pour la campagne, il existe des différences notables entre le centre-ville et le reste du pays, Abby Toussaint ne cache pas que le cœur de la ville reste objet de toutes les convoitises. Jean-Paul Frauenberg abonde en ce sens, mentionnant que certains quartiers du centre-ville caracolent en tête des préférences d'achats (Limpertsberg, Kirchberg, Merl-Belair et hyper centre) talonnées par les villages limitrophes de Strassen, Bertrange et Mamer. Didier Postal sourit : « On pourrait résumer en disant que le centre-ville est un marché

à lui tout seul et préciser qu'ici l'intention d'achat n'est pas forcément la même qu'ailleurs. En effet, on se décide plus rapidement dans les régions décentralisées et sur des critères d'achat clairement différents. »

Le digital ne remplacera jamais l'humain

Savoir si l'opération que l'on a fait ou que l'on s'apprête à effectuer est raisonnable, constitue sans doute le nerf de cet article et de la démarche même d'achat. « Une première approche pourra se faire par une estimation gratuite sur un des portails immobiliers sur internet mais, avant de se lancer, s'adjoindre les services d'un agent immobilier sérieux et expérimenté est incontournable », conseille Jean-Paul Frauenberg. « Mais en premier lieu, la meilleure chose à faire est de ne pas se laisser influencer par le vendeur ou l'agent », ajoute Abby Toussaint. « Heureusement pour tous, le conseil professionnel



**EN FUTURE
CONSTRUCTION
À BERTRANGE**



**RÉSIDENCE MANDARIN / Appartements 1-3 chambres à coucher
À partir de 697.846 € / 3% TVA et emplacement pour voiture inclus**

**EN FUTURE
CONSTRUCTION
REMICH -
ESPLANADE**



Maisons Loginter, 6 maisons Classe B/B/B - À partir de 1.125.000 €, 3% TVA et terrain inclus, gr. liv., cuis. éq., vue imprenable/Moselle, 3 ch. à c., s. de bs, gge. 2 voit., haut de gamme et ttes garanties fournies.

FISCHBACH
REALTORS & DEVELOPERS
1989

298, Avenue Gaston Diderich ■ L-1420 Luxembourg-Belair ■ 45 71 30 - 1 ■ fischbach.lu