



A Monnaie, le 01<sup>er</sup> juillet 2019

Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur,



L'expertissimmo souhaite vous adresser tous ses vœux pour un bel été 2019 et de bonnes vacances. Par la présente, nous souhaitons aussi revenir sur l'actualité immobilière de ce premier semestre au travers de notre newsletter (première du nom).

Nous profitons de ce courrier pour vous rappeler tout le plaisir que nous avons eu ou aurons à travailler ensemble et nous vous indiquons que nous serons absents mais joignable du 01<sup>er</sup> au 15 août.

Veillez croire, Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Guillaume Philippon  
Gérant de la Sarl

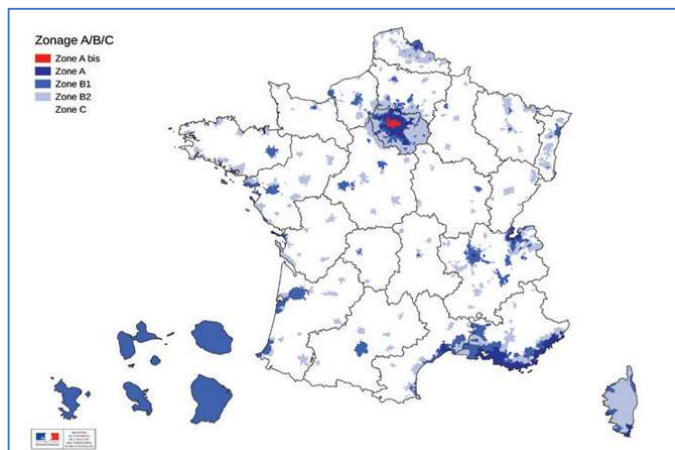
### Inquiétude pour les promoteurs : Le Prêt-à-Taux Zéro (PTZ), quelles conséquences ?

La vente de bien immobilier a atteint depuis le début de l'année des sommets avec pour conséquences, dans certaines villes, un manque de biens à vendre et une rentrée de mandats difficiles.

On pourrait envisager une hausse des prix mais l'engouement reste à tempérer.

Tout d'abord les taux ont rarement, et depuis quelques temps déjà, été aussi bas ;

Ensuite, bon nombre de questions se posent depuis le début de l'année avec le maintien ou non pour le 01<sup>er</sup> trimestre 2020 du PTZ notamment dans les zones B2 et C (zones d'agglomérations de plus de 50.000 habitants ou zone rurale).



La suppression de ces zones bénéficiant du PTZ entraînera plusieurs conséquences :

- Une baisse de l'enveloppe globale des ménages, de l'ordre de 10 à 15 % pour les moins riches ;
- Une baisse probable des prix des unités foncières (alors que le PLU avait permis des divisions dans beaucoup d'endroits) ;
- Une baisse des projets immobiliers de l'ordre de 6,5 à 7,5 % au cours de l'année 2019 qui devrait ensuite s'accélérer.

Il faudra faire preuve de vigilance tant sur les prix que sur les projets. A ce jour, des programmes ne trouvent pas preneur depuis plusieurs mois.

Tableau 2 – Synthèse des prévisions

AUTORISATIONS		2017	Acquis 2018 (10 mois)	Estimé 2018	Prévu 2019	2017 / 2016	10 mois 2018 / 10 mois 2017	Estimé 2018 / 2017	Prévu 2019 / estimé 2018
En nombre (DRE)	Logement individuel	214 006	168 771	201 010	185 740	8,3%	-8,1%	-6,1%	-7,6%
	Logement collectif	282 594	222 029	262 897	241 376	6,4%	-6,5%	-7,0%	-8,2%
	<b>Logement neuf</b>	<b>496 600</b>	<b>390 800</b>	<b>463 907</b>	<b>427 116</b>	<b>7,2%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-7,9%</b>
MISES EN CHANTIER		2017	Acquis 2018 (10 mois)	Estimé 2018	Prévu 2019	2017 / 2016	10 mois 2018 / 10 mois 2017	Estimé 2018 / 2017	Prévu 2019 / estimé 2018
En nombre (DRE)	Logement individuel	190 870	153 351	181 854	171 118	12,5%	-3,8%	-4,7%	-5,9%
	Logement collectif	237 330	173 149	221 828	205 850	19,2%	-1,6%	-6,5%	-7,2%
	<b>Logement neuf</b>	<b>428 200</b>	<b>326 500</b>	<b>403 682</b>	<b>376 968</b>	<b>16,1%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-6,6%</b>

**Petit rappel d'expert : Rien ne sert d'anticiper une baisse du marché. La situation n'emportera pas une baisse de tout le marché de l'immobilier mais accentuera probablement les inégalités territoriales.**

## Ouverture de la base de données de l'administration fiscale : Peut-on évaluer seul un bien immobilier ?

Depuis quelques semaines, il est possible de consulter la base de données foncières de l'administration fiscale. Le ministère de l'Économie et des Finances a rendu publique cette base de données immobilières sur le fondement de la loi ESSOC du 10 août 2018 qui a imposé la libéralisation des données afin « de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers ».

Les particuliers peuvent accéder à cette base de données mais cela en fait-il pour autant des évaluateurs ?

Connaître le prix d'acquisition de la maison de son voisin, d'un proche, d'un collègue de travail ...

Par voyeurisme ou pour contrôler ce qu'il nous a dit ? Pourquoi pas.

En tirer des conclusions sur la valeur de sa propre maison ? Pas si sûr !

L'expert en évaluation immobilière, selon la charte, ne peut pas prendre part à une mission d'expertise dès lors qu'un conflit d'intérêt est évident. Tout expert reconnaît qu'il est impossible d'évaluer un bien pour soit même : affect, intérêt personnel, conflit ... La tâche ardue du particulier sera de s'extraire de cela ?! On ira plutôt et certainement vers une persistance des conflits.

### **Le travail de l'expert consiste à l'analyse des données et principalement à leur retraitement !**

- A ce jour, il ne nous est pas indiqué le délai de traitement et de mise en ligne des mutations. Celles mises en ligne remontent souvent à plus d'un an ;
- Les informations se limitent à : date, prix de vente, surface, nombre de pièce et type de biens ;
- Toutefois, il n'y a pas d'information sur les modalités de calcul des surfaces (DPE, surface utile, habitable ?), années de construction des biens, pour les appartements il n'est pas indiqué d'étage, et il n'y pas d'information sur l'état du bien.

Si cette base de données sera appréciée par tous, attention de ne pas prendre de travers en prenant pour argent comptant des valeurs et des mètres carrés exprimés par des ratios.

L'évaluateur voit poindre un défi de taille, celui de la qualité ! Le traitement des données pour exprimer la valorisation du bien. Plus que jamais, l'accès à la base de données de Bercy va nous obliger à apporter des réponses claires aux clients sur les choix ou non de retenir des références pour une évaluation au risque de se voir contester par un client de plus en plus avertit.

---

### **Investir dans la loi DENORMANDIE, c'est adhérer à cette vision d'une cohésion du territoire !**

L'investisseur immobilier doit essayer de comprendre, d'anticiper l'évolution de la société dans ces 15 ou 20 prochaines années, doit être capable de se faire une opinion sur les grandes tendances du marché immobilier même s'il est impossible d'anticiper l'évolution des prix à long terme.

La loi DENORMANDIE accompagne un scénario reposant sur trois idées intéressantes :

- En privilégiant l'investissement dans les villes moyennes, la loi DENORMANDIE est une rupture avec les ambitions précédentes ; On parle enfin de cohésion des territoires !
- En privilégiant les centres ville de ces villes moyennes, la loi DENORMANDIE rompt avec la construction en périphérie ; volonté de réhabiliter les centres villes et abandon progressif des centres commerciaux.
- En privilégiant la rénovation des logements plutôt que la construction, la loi DENORMANDIE s'engage dans le véritable sujet qu'est la consommation énergétique des logements.

Enfin, investir dans la loi DENORMANDIE, c'est adhérer à cette vision d'une cohésion du territoire qui passera inévitablement par le renouveau des villes moyennes.

Mais attention, investir dans une ville moyenne, croire dans ce scénario c'est faire un pari, c'est investir à contre-courant ...

---

**Last News** : L'expertissimo est heureux de vous informer que Guillaume Philippon a été récemment certifié en Expertise Judiciaire par Sciences Po Aix-en-Provence et que le Conseil Supérieur du Notariat lui a renouvelé la certification Recognised European Valuer (REV®) et attribué TEGoVA Residential Valuer (TRV®) de The European Group of Valuer's Associations.

