



A Monnaie, le 01<sup>er</sup> juillet 2021

Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur,



Lexpertissimo souhaite vous adresser tous ses vœux pour un bel été 2021. Par la présente, nous souhaitons aussi vous rassurer et vous réaffirmer notre engagement à vos côtés au service de vos clients durant toute cette période estivale.

Nous profitons de ce courrier pour vous rappeler tout le plaisir que nous avons eu ou aurons à travailler ensemble.

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

Guillaume Philippon  
Gérant de la Sarl

### Loi climat et immobilier

Le 4 mai dernier, l'Assemblée nationale adoptait le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dit projet de loi climat, comprenant une partie dédiée au logement. Pourtant inspiré de la Convention citoyenne pour le climat, le projet a été vivement contesté par les Verts qui ont par la même reproché le manque de précision du référendum inscrivant le climat dans la Constitution.

Le projet de loi agit sur le secteur immobilier en prévoyant notamment l'interdiction de louer les logements les plus énergivores classés F ou G, encore appelés « passoires thermiques », dès 2025. Il semblerait que cela concerne 4 millions de biens immobiliers, représentant le tiers du marché locatif privé, pour lesquels les propriétaires devront entreprendre des rénovations afin de pouvoir mettre leur bien en location.

Toutefois, il est possible que cette réglementation contribue à accentuer les inégalités sociales déjà présentes entre les différentes Catégories Socio Professionnelles (CSP). En effet, les logements énergivores pour lesquels l'Etat envisage une rénovation appartiennent pour la majorité à des ouvriers, des employés ou des propriétaires ayant une profession intermédiaire. Ces propriétaires ne possédant pas toujours les facultés financières de procéder à des travaux d'une telle ampleur, le gouvernement devra développer une aide pour réduire la charge pesant sur les ménages s'il veut assurer l'effectivité de son projet de loi. Il semblerait ainsi que l'écologie ne soit pas toujours une question de convictions mais soit aussi liée au portefeuille dont dispose le ménage.

### Covid-19 et marché immobilier

Les décisions prises de confinements successifs, total ou partiel, peuvent faire l'objet de toutes les discussions, mais il est indéniable qu'elles ont eu pour effet de ralentir nettement l'activité économique. Toutefois, les attitudes et les comportements des uns et des autres ont amené les marchés immobiliers à des frémissements et parfois à des bonds.

#### **Les parisiens en province !**

A l'issu du 11 mai 2020, beaucoup de parisiens ont alors vendu et fui la capitale rêvant d'espaces verts, de nouvelle vie et de télétravail. Dont acte ! Parties d'entreprises ont donné leur accord ... et le marché de l'immobilier ne s'en est que mieux porté ... dès qu'une gare TGV n'était pas loin et que la

distance avec Paris restait raisonnable.

En septembre, la « matière » finit par manquer, tout se ralentissait et les ventes, dans l'ancien, atteignaient 1.024.000 mutations en 2020 contre 1.059.000 en 2019.

Les prix de l'immobilier ... se sont parfois envolés ! Avec des hausses en 1 an (juillet 2019 à juillet 2020) pour des appartements anciens de 14 % à Orléans, 14,8 % à Rennes et 15,3 % à Tours. Grenoble n'enregistre une hausse que de 0,7 % alors qu'Amiens perd 2,5 %. Les prix des maisons sont plus modérés avec des hausses de 4 à 8 %. Le bilan à tirer est une augmentation des prix sur les Métropoles mais les prix en dehors de celles-ci ont parfois baissé : - 0,1 % pour la Région Centre Val de Loire ; de très faibles hausses ont été enregistrées + 0,4 en Bourgogne-Franche-Comté, + 1% en Bretagne et en Nouvelle-Aquitaine car la réalité de certains départements échappe totalement à la dynamique décrite avant : - 1,2 % pour la Haute-Vienne, - 1,9 % pour la Creuse et l'Yonne. Mais ça c'était avant ... avant le deuxième confinement.

A partir du mois d'octobre à Paris, ça n'allait pas pour le mieux. Les notaires annonçaient avoir enregistré une baisse de 1 %, les prix semblaient marquer le pas en même temps que tous les arrondissements atteignaient la « marque » de 10.000 € / m<sup>2</sup>. Puis et au moment d'écrire ces quelques lignes, nous constatons sur le 1<sup>er</sup> site immobilier de France, pas moins de 776 annonces de T1 et T2 à louer dans le 18<sup>ème</sup> arrondt. et 976 annonces dans le 15<sup>ème</sup> arrondt. Du jamais vu !

---

### La location meublée courte durée : le « airbnb »

Le « airbnb » a vu 2 décisions lui être défavorables : celle de la Cour Européenne de Justice rendue le 22 septembre 2020 qui estime que la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue une raison impérieuse d'intérêt général justifiant la réglementation d'un Etat membre donnant par la même occasion raison à la ville de Paris ; puis les 5 arrêts de la Cour de Cassation du 18 février 2021 qui considèrent nécessaire que le bailleur obtienne un « changement de destination » de la mairie, en l'occurrence celle de Paris, afin de louer en meublé courte durée.

Cette année, dès le mois de mars, la presse annonce la mise en vente d'appartements acquis à l'origine pour faire du « airbnb ». L'opération n'est plus rentable, la clientèle étrangère n'est plus là, certains ont du mal à rembourser leurs crédits.

---

### La surface habitable (R 111-2 du CCH) : la bonne unité

Souvent en matière d'évaluation, la « surface » fait débat. L'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation donne une définition précise de la « surface habitable » : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ... Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. » Cette définition rejoint celle de la loi Carrez (pour les lots de copropriété) et de la loi Boutin.

Dans un arrêt du 18 mars 2021, la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation rappelle que la surface indiquée à l'acte d'une vente en VEFA sur un immeuble du secteur protégé est la surface habitable approximative au sens de l'article R 111-2 du CCH. Cet arrêt va aussi dans le sens d'une légitimité plus forte à utiliser la définition du R 111-2 du CCH comme unité de mesure dans le cadre d'une expertise.

---

**Last News : Lexpertissimo a le plaisir de vous informer que son gérant, Guillaume Philippon, a obtenu le module « Expertise Immobilière » auprès de l'ESSEC Business School Paris ainsi que le Certificat de Perfectionnement à l'Expertise Judiciaire auprès de Sciences Po' Aix-en-Provence.**