



A Monnaie, le 20 août 2023



Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur,

L'expertissimmo souhaite vous adresser tous ses vœux pour une belle fin d'été 2023. 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.

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

Guillaume PHILIPPON  
Gérant de la Sarl

### Une année complexe pour le marché immobilier en 2023

L'emprunt bancaire est devenu plus complexe avec des taux de crédits à la hausse qui devraient approcher des 6 % mais qui raison gardée devraient atteindre des taux « plus normaux ».

Emprunter n'avait jamais été aussi simple et à la portée de tous avec comme conséquences, combiné à la sortie de Covid-19, une explosion des prix de l'immobilier, conjugué à une explosion des volumes, partout en France.

Le début d'année poussif, moins 20 à moins 35 % selon les études de notaires et les régions (rappelons que depuis 2019 la barre historique franchit des 1 millions de ventes a été maintenue depuis mais ne sera pas atteinte en 2023), devrait, combiné à la hausse des taux de crédit immobilier, entraîner une baisse des prix ... mais c'était sans compter sur deux facteurs : un indice des références de loyers qui fait des bons depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 à plus de 3,50 % par trimestre et un engouement, depuis la sortie de confinement, des Français pour les séjours touristiques.

Ces deux facteurs connaissent des limites : pour le premier une évolution des salaires qui ne suit pas l'inflation et pour le second une réglementation qui se durcit ici et là mais dont les sanctions ne sont que timidement appliquées.

En tout état de cause, la baisse des prix constatée : 3 % ici, 8 % là ... n'atteint pas encore les projections annoncées de moins 20 %. La corrélation entre volume et prix n'est pas une règle mathématique.

### Le marché des murs commerciaux : fermetures et annonces !

Le marché des murs commerciaux se tend progressivement avec la fermeture en nombre de boutiques de diverses enseignes : Burton of London a fermé 26 magasins, Camaïeu a fermé 509 magasins, Pimkie annonce la fermeture de 64 magasins sur 283 entre juin 2023 et 2027 et Kookaï a fermé 20 magasins en mai 2023.

Toutefois le prêt-à-porter en difficulté laisse la place à d'autres enseignes et les cellules commerciales dans les centres-villes dynamiques ne restent pas vacantes très longtemps. La restauration rapide : O'Tacos, Burger King, Strabucks ... se positionne et permet un maintien des prix. Autre facteur, l'investisseur dans les murs commerciaux est aussi spéculateur.

## Fin de la Loi Pinel et de ses avantages fiscaux

Le dispositif Pinel, permettant à des particuliers d'acheter dans le neuf pour bénéficier d'une réduction d'impôts à condition de pratiquer des loyers plafonnés, **ne sera pas prolongé au-delà de fin 2024**. A compter de janvier 2025, il n'y aura plus aucun outil de défiscalisation de ce type pour les investisseurs particuliers, connu à ce jour.

A partir de 2017, certaines grandes agglomérations, considérées comme tendues en termes de logement, ont alors été exclues du dispositif, tandis que de nouvelles zones ont été ajoutées.

En 2020, la loi de finances pour 2021 proroge la loi Pinel jusqu'au 31 décembre 2024 et apporte quelques modifications substantielles pour 2023 et 2024. La loi Pinel + voit le jour.

Parmi ces modifications, on retrouve une baisse progressive des taux de réductions fiscales. De nouveaux critères de surface et de performance énergétique viennent s'ajouter aux conditions d'éligibilité à la loi Pinel.

Cette disparition pourrait avoir des conséquences significatives sur le marché immobilier et sur les investisseurs. L'un des principaux impacts serait une diminution potentielle de l'offre de logements locatifs, en particulier dans les zones où la demande est élevée. Les investisseurs pourraient être moins incités à acheter des biens immobiliers destinés à la location, ce qui pourrait aggraver la pénurie de logements dans certaines régions.

Cependant, il est important de noter que la fin de la loi Pinel ne signifie pas nécessairement la fin des dispositifs de défiscalisation dans l'immobilier. Le gouvernement pourrait introduire de nouvelles mesures pour encourager l'investissement locatif ou apporter des ajustements à d'autres dispositifs existants, afin de maintenir l'attrait des investisseurs pour le marché immobilier (*Source : ymanci.fr*)

## 5 ans : Anniversaire de Lexpertissimo !

Lexpertissimo fête le 20 août 2023 ses 5 ans d'existence !

A cette occasion, Guillaume Philippon, gérant, tient particulièrement à remercier tous ses partenaires mais aussi tous ceux qui lui ont fait confiance.

Lexpertissimo c'est à ce jour près de 50 expertises par an, 350 heures de cours dispensés à près de 300 apprenants professionnels, alternants ou étudiants. C'est une activité partout en France : Lyon, Angers, Rennes, Paris, Deauville, Agen, La Croix-Valmer, Nantes, Bordeaux, Biarritz ... mais aussi Portoperto (Ile de Mallorca, Espagne).

