

# A Paris, des «mètres carrés ressentis» et un marché immobilier qui ne tourne pas rond

Sur un site d'annonces immobilières, un propriétaire a l'audace de vendre son bien en vantant ses «16 m<sup>2</sup> ressentis». Ce serait drôle si ce n'était pas dramatique pour beaucoup de gens.

Dans le XI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, les biens se vendent à plus de 10 000 euros le mètre carré. (Jacques Demarthon/AFP)

par [Kim Hullot-Guiot](#)

publié sur Libé 02 02 2023 à 10h51

En matière d'annonces immobilières éhontées, on croyait avoir tout vu. Des studios riquiquis à des prix délirants, des chambres de bonne sans douche (ni dans l'appartement ni dans le couloir), des hommes proposant des «colocations» dans une seule pièce et exclusivement à des jeunes filles, des salles de bains cuisines lilliputiennes où l'on pourrait préparer son dîner en étant assis sur ses toilettes, des demandes de pièces et garanties à fournir longues comme un jour sans pain – on a personnellement déjà eu affaire à un propriétaire qui exigeait des visiteurs de son appartement de lui pitcher pourquoi on souhaitait le louer (pour ne pas dormir sous un pont, au hasard ?) et pourquoi il devait nous choisir, nous, comme locataire (on n'a pas eu l'appart, on ne doit pas être très sympathique) –, des passoires énergétiques présentées comme charmantes et des appartements biscornus vantés pour leur authenticité et leur «charme de l'ancien» (il est vrai qu'on croirait parfois certains appartements sortis tous droits du Paris des *Misérables*)...

Souvent, on a enragé à la lecture des annonces de ce type. Puis, au fil des années, on s'est fait une raison, puisqu'on avait, après tout, pas le choix : c'est le marché, ma pauvre Lucette.

Mais voilà qu'une annonce nous a récemment sortie de notre torpeur immobilière : sur le site Logic-Immo est proposé un studio avec mezzanine situé dans le quartier de l'Opéra, à Paris, mis en vente au prix de 168 000 euros, et décrit comme «*calme et lumineux de 23,55 m<sup>2</sup> au sol et 11,53 m<sup>2</sup> loi Carrez – 16 m<sup>2</sup> ressentis*». Attendez, quoi ? Des mètres carrés «ressentis» ? D'ordinaire, deux types de calcul du nombre de mètres carrés d'un bien immobilier sont présentés : les mètres carrés au sol (23,55 ici, donc) et les mètres carrés loi Carrez, qui ne comprennent que la portion du bien où l'on peut mesurer, du sol au plafond, au moins 1,80 m – grosso modo, où la plupart des gens peuvent se tenir debout. De cette façon, le locataire ou l'acheteur sait

à l'avance si le bien qu'il convoite est mansardé et comment il pourra l'aménager.

En introduisant la notion de «mètres carrés ressentis» (il n'est d'ailleurs pas précisé du ressenti de qui on parle, celui-ci ne pouvant pas être le même pour tous, puisque par définition, tout le monde ne ressent pas les choses de la même façon), le rédacteur de l'annonce se fout clairement du monde. D'autant que vu les photos du bien, plutôt encombré par quelques meubles de base (le frigo est par exemple si près du sofa qu'il n'y a presque pas besoin de se lever pour se servir une petite bière), on voit mal comment quiconque pourrait juger cet appartement plus spacieux qu'il ne l'est. Et puis, pourquoi 16 m<sup>2</sup>, et pas 15 ou 17 ? Est-ce que c'est plutôt 16 m<sup>2</sup> le matin quand l'appartement est lumineux mais seulement 15 le soir lorsque la pénombre le gagne ? Et si on est très petit, est-ce qu'on a plutôt l'impression que c'est 17 ?

Puisque le rédacteur de l'annonce ne s'appuie sur aucune définition légale, il peut bien écrire ce qu'il veut. Si la tension du marché immobilier parisien n'était pas telle que les loyers et les prix au m<sup>2</sup> ont explosé ces dernières années – plus aucun membre de la classe moyenne, sans un gros apport familial, ne peut acheter son logement dans la capitale –, cela serait presque amusant. Alors, s'il est désormais accepté de présenter tout de façon tordue, allons-y gaiement sur les déclinaisons : les collégiens pourraient prétendre que leur 7 /20 en maths est en fait un 11 /20 ressenti, les gens constamment à la bourre qu'ils n'ont que 2 minutes de retard en horaires ressentis et non 15 comme l'indique la montre de la personne avec qui ils ont rendez-vous, les équipes sportives prétendre qu'elles ont marqué 5 buts ressentis et non 2 comme relevé sur la feuille de match, la police qu'il n'y avait que 60 000 manifestants ressentis contre la réforme des retraites (oups, non, ça elle le fait déjà)... Bref, il y a là, semble-t-il, pas mal de cynisme, d'autant qu'on doute que le vendeur de ce studio accepte d'être payé en euros ressentis.